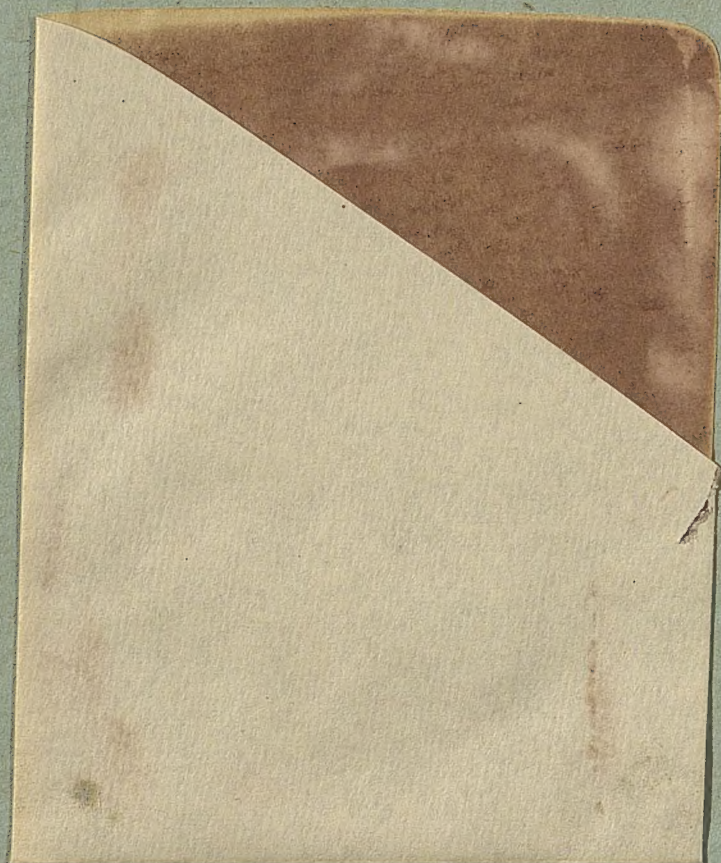


КВАРТИРНАЯ ПЛАТА И ЖИЛИЩНЫЕ ЗАКОНЫ

В ЛЕНИНГРАДЕ.

Комментированный сборник

Декретов, Циркуляров и Обязательных постановлений,

с раз'яснениями Верховного Суда, Губернского Суда, Народных Комиссариатов Юстиции и Внутренних Дел, Главного Управления Коммунального Хозяйства, Ленинградского Губоткомхоза, с практикой Конфликтной Комиссии при Губоткомхозе, с выдержками из органов юридической печати, журналов: «Еженедельника Советской Юстиции» и «Рабочего Суда», из печатных трудов ответственных работников коммунального дела.

Руководство для домоуправлений и жильцов.

С приложением:

Нормального Устава Жилищного Товарищества, Инструкции Правлению Жилищного Товарищества и Инструкции Ревизионной Комиссии Жилищного Товарищества.

ИЗДАНИЕ ЖУРНАЛА „РАБОЧИЙ СУД“.

КВАРТИРНАЯ ПЛАТА И ЖИЛИЩНЫЕ ЗАКОНЫ

В ЛЕНИНГРАДЕ.

Комментированный сборник

Декретов, Циркуляров и Обязательных постановлений,

с раз'яснениями Верховного Суда, Губернского Суда, Народных Комиссариатов Юстиции и Внутренних Дел, Главного Управления Коммунального Хозяйства, Ленинградского Губоткомхоза, с практикой Конфликтной Комиссии при Губоткомхозе, с выдержками из органов юридической печати, журналов: «Еженедельника Советской Юстиции» и «Рабочего Суда», из печатных трудов ответственных работников коммунального дела.

Руководство для домоуправлений и жильцов.

С приложением:

Нормального Устава Жилищного Товарищества, Инструкции Правлению Жилищного Товарищества и Инструкции Ревизионной Комиссии Жилищного Товарищества.

Издание журнала „Рабочий Суд“.

Ленинградский Гублит № 15177. Тираж 5.000.

Типография „Рабочий Суд“. Советский пр. 2.

ОГЛАВЛЕНИЕ.

КВАРТИРНАЯ ПЛАТА.

Общие положения.

Довоенная стоимость квартир.

Трудящиеся.

Кустари и ремесленники.

Лица свободных профессий.

Лица, проживающие на нетрудовые доходы.

Лица неопределенных занятий.

Учреждения.

Расходы по дому и дополнительные раскладки сверх квартирной платы.

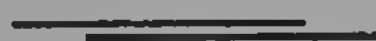
Сроки внесения квартирной платы.

Договор о найме квартир.

Конфликты.

Права и обязанности квартиронанимателя и комнатных жильцов.

Члены семьи и родственники.



СОКРАЩЕНИЯ.

Бюлл. Н. К. В. Д.	—	Бюллетень Народного Комиссариата Внутренних Дел.
В. Л. С.	—	Вестник Ленинградского Совета.
В. П.	—	Вестник Петросовета.
В. Ц. С. П. С.	—	Всероссийский Центральный Совет Профессиональных Союзов.
В. Ц. И. К.	—	Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет.
Г. О. К. Х.	—	Губернский Отдел Коммунального Хозяйства.
Г. У. К. Х.	—	Главное Управление Коммунального Хозяйства.
Е. С. Ю.	—	Журнал „Еженедельн. Советской Юстиции“—издание Народного Комиссариата Юстиции.
М. У. Н. И.	—	Московское Управление Недвижимыми Имуществами.
Н. К. В. Д.	—	Народный Комиссариат Внутренних Дел.
Н. К. Ю.	—	Народный Комиссариат Юстиции.
Н. У. Ж. Т.	—	Нормальный Устав Жилищного Товарищества.
О. К. Х.	—	Отдел Коммунального Хозяйства.
О. Н. И.	—	Отдел Недвижимых Имуществ.
С. Н. К.	—	Совет Народных Комиссаров.
Раб. Суд.	—	Журнал „Рабочий Суд“—издание Ленинградского Губернского Суда.

КВАРТИРНАЯ ПЛАТА.

(Обязательное постановление Губисполкома „Об оплате жилых помещений в г. Ленинграде“ и Инструкция по применению означенного постановления, распубликованные в „Вестнике Ленингр. Совета“ № 64—65 от 16 августа 1924 г.).

Крупным жирным шрифтом напечатан текст Обяз. постановления, крупным шрифтом—Инструкция и мелким шрифтом—раз'яснения.

Общие положения.

На основании постановления Совнаркома от 21 июля 1924 г. и в отмену постановления своего от 26 марта 1924 г. „об оплате жилых помещений в г. Ленинграде“ („Вестник Ленинградского Совета“ № 25) Ленинградский Губисполком постановляет:

§ 1. Все лица и перечисленные в § 9 сего постановления учреждения и организации, занимающие жилые помещения во всех домовладениях гор. Ленинграда, обязаны уплачивать подлежащим домоуправлениям (Правлениям Жилищных Товариществ, комендантам, арендаторам, пожизненным владельцам и проч.) квартирную плату, исчисленную согласно настоящего обязательного постановления.

Примечание. Настоящее постановление не распространяется на дома, сданные Губоткомхозом под застройку и восстановление в порядке ст.ст. 71—84 Гр. Кодекса, а равно на дома, сданные в платную аренду частным лицам и организациям на особых договорных условиях, за исключением той площади, которая подлежит сдаче в коммунальный фонд Губоткомхоза.

Выписка из протокола № 57 заседания Совета Народных Комиссаров.

СЛУШАЛИ:

Протест Ленинградского Губисполкома на постановление Мал. СНК от 25 июля 1924 г. по проекту постановления об оплате жилых помещений в г. Ленинграде. (Внес. тов. Ивановым).

ПОСТАНОВИЛИ:

а) В из'ятие из общего декрета ВЦИК и СНК от 21 июля 1924 г. о квартирной плате, утвердить обязательное постановление Ленинградского Совета от 12 июля 1924 года в части, касающейся квартирной платы.

б) Предоставить Ленинградскому Совету право провести в жизнь свое постановление от 12 июля с. г. ввиде опыта, с докладом СНК о результатах через шесть месяцев.

На основании постановления СНК 14 авг. 22 г. „о праве застройки земельных участков" („Изв. ВЦИК" № 186—22 г.) **застройщики вправе эксплоатировать жилые** постройки без всяких ограничений относительно норм пользования жилой площадью. Действие означенного постановления распространяется также и на здания, разрушенные или требующие достройки, если стоимость восстановления или достройки не менее 30% стоимости здания („Изв. ВЦИК" № 233—22 г.).

Московская инструкция по применению положения о квартирной плате, утвержденная Президиумом Моссовета 23 августа 1923 года.

§ 1. Квартирная плата взимается **во всех домовладениях**: в национализированных и муниципализированных, независимо от того, в чьем управлении и распоряжении они находятся, а равно и в частновладельческих. Положение о квартирной плате от 23/IV не распространяется лишь на дома, сданные МУНИ под застройку и восстановление на особых условиях, на гостинницы и номера.

Примечание. С площади кухонь, коридоров, уборных, ванных и других служебных помещений квартирная плата не взимается.

§ 2. Квартирная плата вносится тому лицу или органу (**домоуправлению**), кто в данное время управляет домовладением, т. е. Правлению Жилищного Товарищества, Домкому, коменданту, арендатору, домовладельцу и пр.

Примечание. В домах, переданных в порядке демуниципализации, а равно и сданных в аренду, квартирная плата поступает в распоряжение собственника или арендатора, с обязательным условием покрытия всех расходов по домоуправлению и ремонту и выполнения обязательных постановлений, издаваемых по отношению ко всем домовладениям.

Кому вносится квартирная плата.

Квартирная плата вносится домоуправлениям, т. е. Правлениям Жилищных Товариществ, комендантам, домовладельцам, арендаторам, пожизненным владельцам и т. д.

При этом **арендаторам**, заключившим с Жилищным под'отделом договоры на платное арендное пользование недвижимым имуществом, предоставляется право заселения, по собственному усмотрению, от 70 до 90 % жилой площади, остальные же 30-10 % остаются за Жилищным под'отделом и заселяются по распоряжению последнего, при чем квартирная плата поступает полностью за все 100% площади в пользу домо-арендатора. Квартиры же, входящие в 10-30 % жилую площадь, оставляемую

за Жилищным под'отделом, точно им определяются в арендном договоре (§ 9 и прим. обязат. пост. 22 сентября 1923 г. о порядке сдачи в аренду домов — „Вест. Петросов.“ 6 октября 1923 г. № 79).

Приведенным постановлением действующий порядок сдачи домов в пожизненное пользование заменен срочным бесплатным арендным пользованием, в каковое пользование дома сдаются частным лицам лишь в том случае, если проживающие в данном доме лица отказываются от организации Жилищного Товарищества (§ 22 и прим.). Все же договоры, заключенные на пожизненное пользование после 31 декабря 1922 г., как противоречащие Гражд. Кодексу, являются недействительными, и потому лица, желающие продолжать аренду переданных им по таким договорам недвижимостей, могут возбудить ходатайство о заключении договора аренды согласно правил обязательного постановления 22 сентября 1923 г. (§ 23).

(„Правила взим. кв. пл.“ В. П. Иванов. Изд. „Изв. ВЦИК“ 1923 г. Ленинград.)

Раз'яснение ГУКХ о правах застройщиков.

В связи с возникающими на местах вопросами при заключении договоров на право застройки, Глав. Упр. Ком. Хоз. раз'ясняет:

1. Обязанности застройщика перед Ком. Хозяйством исчерпываются содержанием ст. ст. 73, 74 и след. Гражд. Код. Какие-либо дополнительные обязанности могут быть возложены на застройщиков лишь в порядке договорного соглашения.

2. В частности закон не обязывает застройщика сдавать часть выстроенной или восстановленной площади в коммунальный жилищный фонд. Сдача части площади в коммунальный фонд может быть установлена лишь по договорному соглашению, как компенсация за особые льготы, предоставленные застройщику по договору застройки.

3. Застройщики вправе заселять выстроенную или восстановленную жилую площадь по своему выбору.

В целях поощрения развития строительства Главн. Упр. Ком. Хоз. обращает внимание на необходимость строгого соблюдения вышеуказанных положений. („Коммун. Дело“ № 2—1924 г.).

Квартплата за помещения, сданные в счет 10% нормы.

В виду неясности вопроса о том, куда должна поступать квартирная плата за сданные в коммунальный жилищный фонд в счет 10-процентной нормы помещения в частно-владельческих и арендованных домах, Глав. Упр. Ком. Хозяйства раз'ясняет:

Из'ятием от домовладельцев и арендаторов права свободной сдачи в аренду 10-процентной жилой площади, находящейся в их распоряжении, и установлением права жилищных органов на распределение этой площади имелось в виду обеспечить за Коммун-отделом необходимый жилищный фонд для размещения рабочих и служащих. Ограничение права распоряжения домовладельцев и арендаторов сдаваемыми в коммунальный жилищный фонд 10-процентами жилой площади касается исключительно права свободной сдачи этой площади в наем и не может быть распространено на другие права по эксплоатации этой площади названными лицами. В виду изложенного, квартирная плата за сданные в коммунальный жилищный фонд в счет 10-процентной нормы помещения в частно-владельческих и арендованных домах остается в распоряжениии домовладельцев или арендаторов дома. („Коммун. Дело“ № 2—1924 г.).

О сдаче квартир в частновладельческих домах.

Пустующие жилые помещения в частновладельческих строениях сдаются в наем владельцами или арендаторами строений, но в тех случаях, когда названными лицами пропущен двухнедельный срок сдачи помещений, право распределения пустующей площади, согласно инструкции НКВД от 14 ноября 1921 г. № 478, переходит к органам Коммунального хозяйства. Правило это подлежит применению и в сельских местностях, но не распространяется на строения, содержимые для временного жилья, например, летние дачи, или связанные с трудовым крестьянским землепользованием. (Раз'яснение ГУКХ, „Ком. Дело" № 5—1924 г.).

Комментарий „Вест. Лен. Сов." В § 1-м определяется об'ем действия обязательного постановления (как от 15/IX 1023 г. так и от 16/VIII 1924 г.). Ему подчиняются все учреждения и отдельные лица, в качестве нанимателей жилых помещений, и все домовладения, в качестве наймодателей. Выражение „все домовладения" непосредственно заимствовано из декрета ВЦИК и покрывает собою дома муниципализированные и национализированные, находящиеся в собственной эксплоатации госорганов и сданные в аренду. Единственным исключением являются дома, сданные Губоткомхозом по особым договорам под застройку и на восстановление, в порядке ст. ст. 71—84 Гражд. Кодекса. Застройщики пользуются правом свободной хозяйственной эксплоатации своих домов, независимо от норм обязат. постановления, но с соблюдением, однако, правил ст. 135 У. К., воспрещающей брать с рабочих и госуд. служащих повышенную, против установленной центральной властью, плату.

(„Вест. Лен. Сов." 20/IX 23 г. № 77.)

Нежилые помещения, предназначенные для занятия торговлей и промыслами, сдаются ОНИ, все же остальные, как, например, **сараи**, сдаются по свободному соглашению домоуправлений со с'емщиком (В. П. № 66-1922 г.).

Имея специальное назначение (хозяйственные нужды дома), **квартирная плата не может быть понижена** по усмотрению правления дома или общего собрания или коменданта. Взыскание ее, в причитающемся с каждого квартирохозяина размере, составляет обязанность домоуправления. (Комментированное об. пост. „об опл. жил. пом.", издание Оргтодела Лен. Губисполкома 1924 г. стр. 20).

Устанавливаемая плата за квартиру является минимальной. Если, после покрытия **всех** расходов по дому, окажутся излишки денег, то таковые вносятся на текущий счет Жил. Т-ва. (Межрайонное сов. 21 июня 22 г., **Норм. уст.** Жил. Т-ва п. 10).

За квартиры, в счет платы которых в 1915 г. входили **дрова**, плата уменьшается на 15%. (В. П. 21 декабря 1921 г.).

Стоимость отопления (домового центрального) относится к дополнительной раскладке пропорционально квартирной плате на те квартиры, которые пользуются домовым отоплением. В случае несогласия жильцов пользоваться центральным отоплением, домоуправление обязано выключить территориально данную квартиру. (Конфликтн. Ком.—журнал № 32-22 г. по д. Жил. Тов. Сергиевская ул. 17).

Не следует **смешивать плату за жилые помещения**, установленную декретом ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г., с **арендной платой за строения** (см. циркуляр НКВД от 14 февраля 1924 г. № 65). Нормы квартирной платы, установленные декретом от 13 июня 1923 г., имеют в виду непосредственных пользователей поме-

щений и относятся к отдельным жилым единицам (квартира, комната). Арендная же плата относится к строению в целом. Квартирная плата является основой для содержания строения в исправности и поступает непосредственно в распоряжение домоуправления. Арендная плата должна предоставить владельцу стоимость амортизации строения, компенсацию за выгоды местоположения (дополнительная земельная рента), проценты на затраченный строительный капитал. Как указывается циркуляром НКВД: „О способах исчисления арендной платы за строения“, от 14 февраля 1924 г., арендная плата взимается в об‘еме всех или только некоторых ее частей, в зависимости от состава населения и характера использования помещений. Выдвигаемое соображение, что арендная плата должна покрыться арендатором из собираемой им квартирной платы и поэтому не может иметь места при трудовом составе населения и ограниченных ставках квартирной платы — неправильно. Предприятие или учреждение, арендующее дом для заселения своими рабочими и служащими, может покрыть арендную плату за счет ассигнований предприятия, жилищное товарищество, располагающее паевыми или членскими взносами, за счет этих взносов и т. д.

(„Жил. вопрос“ Д. Шейнис. Москва 1924 г., стр. 108).

Довоенная стоимость квартир.

---

§ 2. Следуемая квартирная плата исчисляется домоуправлением в зависимости от социального положения с‘емщика и от размера довоенной стоимости помещения.

Примечание. В случае отсутствия у домоуправления требуемых настоящим § расценок помещений или явного несоответствия их с действительной стоимостью квартир, домоуправлению предоставляется право вносить с разрешения Райкоммунотделов соответствующие исправления или даже производить полную переоценку всех квартир данного дома, согласно п. 2 инструкции к сему постановлению.

---

1. При определении довоенной стоимости помещений надлежит руководствоваться теми данными о квартплате за 1914 г., коими пользовались домоуправления до 1 октября 1923 г., т. е. до момента вступления в действие об. пост. от 15 сентября 1923 г. („Вест. Лен. Сов.“ № 33).

2. а) В случае явного несоответствия указанной выше довоенной расценки квартир данного дома с современным их состоянием и действительной стоимостью, домоуправлениям предоставляется право, с разрешения Райкоммунотдела, производить переоценку всех квартир дома;

б) при полной переоценке квартир всего дома в основу должна быть положена средняя стоимость помещений в близлежащих и сходных по своему техническому оборудованию и состоянию домах данного квартала;

в) средняя стоимость помещений для дома не должна быть ниже 2 рублей и выше 6-ти рублей за 1 кв. саж. полезной жилой площади в месяц.

Пример:

Положим, данный дом в 1914 году был занят под учреждение или гостинницу, и в настоящее время домоуправление не имеет расценки жилых помещений его. В таком случае домоуправление берет среднюю оценку не менее 3-х соседних однотипных домов и на основании этих данных выводит основную оценку своего дома.

Если средняя стоимость полезной площади соседних однотипных домов составляет 2 р. 40 к., 2 р. 10 к. и 3 руб. на 1 кв. саж., то основная стоимость для данного дома составит

$$\frac{2\text{ р. }40\text{ к.}+2\text{ р. }10\text{ к.}+3\text{ р.}}{3}=$$

$$=\frac{7\text{ р. }50\text{ к.}}{3}=2\text{ р. }50\text{ к.};$$

г) установив, как сказано выше, среднюю основную стоимость помещений всего дома, домоуправления, независимо от социального положения с'емщиков помещений, расценивают отдельные квартиры и комнаты, руководствуясь нижеследующими признаками. (См. стр. 7).

Примечание 1. Домоуправлениям, кои своими силами не способны произвести точный обмер и расценку отдельных помещений, надлежит обращаться в Райкоммунотдел для командирования специалистов.

Примечание 2. Подвал и полуподвал не считаются за этаж.

3. Все домоуправления, в месячный от сего числа срок, обязаны завести инвентарные книги жилых помещений дома.

В означенных книгах должны быть собраны следующие сведения о каждой квартире:

а) размеры полезной площади всей квартиры и каждой комнаты в отдельности за соответствующим №;

б) этаж, количество печей, ходов и окон;

в) общее состояние квартиры, куда выходят окна, наличие ванной и других удобств;

г) общая довоенная оценка всей квартиры;

д) расценка каждой комнаты в отдельности. Расценка комнаты производится независимо от социального положения проживающих в ней лиц, в соответствии с ее размерами, местоположением и удобствами, при чем сумма расцениваемых комнат должна составлять общую инвентарную оценку квартиры.

НАИМЕНОВАНИЕ ПРИЗНАКОВ.	С осн. стоимости помещ. данн. дома.	
	Скидка.	Надбавка.
а) квартира, расположенная в подвальном этаже (с уровнем потолка выше линии тротуара не более, чем на 1,40 метра, т. е. 0,55 саж.)	50%	—
б) квартира, расположенная в полуподвальном этаже (с уровнем пола ниже линии тротуара не менее, чем на 0,50 метра, т. е. 0,23 саж.), и мансардная	25%	—
в) квартира, расположенная в 7-м этаже	20%	—
г) „ „ в 6-м „	15%	—
д) „ „ в 5-м „	10%	—
е) помещения высотою ниже нормы, а именно: ниже $4^1/_2$ арш. на $^1/_2$ арш.	5%	—
„ $4^1/_2$ „ „ 1 „	10%	—
ж) помещения, расположенные над холодными подвалами, проездами, сараями и т. п. до	20%	—
з) темные комнаты (не имеющие естественного освещения)	50%	—
и) комнаты затемненные (на расстоянии от наружной поверхности окна до противостоящего более высокого строения менее 1 саж.)	20%	—
к) квартиры с действующими ваннами	—	5%
л) при наличии других недостатков квартиры, которые не предусмотрены настоящей инструкцией, домоуправлению, с согласия Райкоммунотдела, предоставляется право делать при расценке помещений скидку в размере до	10%	—

Означенные инвентарные книги с расценкой каждой квартиры должны быть заведены Правлением и Ревизионной Комиссией Жилищного Товарищества, с последующим утверждением Райкоммунотдела.

Кроме того желательно, чтобы все домоуправления постепенно завели эскизные планы всех квартир, с нанесением на эти планы необходимых сведений.

Дополнительно к означенной книге домоуправлением ведутся ежемесячные ведомости, в коих указывается: социальное положение с'емщика, №№ занимаемых квартир и комнат, разряд получаемой ставки и квартирная плата помещений, выведенная на основании всех вышеуказанных данных путем помножения инвентарной стоимости помещений на соответствующий коэффициент квартирной ставки каждого плательщика.

Примерная расценка помещений и определение квартирной платы.

№№ кв.	Довоенная стоимость.	№№ комн.	Инвент. стоим. комнат.	Социальный сост. проживающих лиц.	§§ обязател. постанов.	Коэффиц.	Рассчет.	Кв. плата.
1	100 р.	1	10 р.	Соц.-опек. или приравн. к этой группе.	3	10%	10 р.: 10	1 р.
		2	15 р.	Раб. с зараб. 6—9 разр. 17-ти разр. тарифн. сетки.	4-а	20%	15 р.: 5	3 р.
		3	15 р.	Раб. с таким же заработком, но сам-пятый.	4-а, 5	20% и 10%	3 р.—30 к.	2 р. 70 к.
		4	24 р.	Служ. с зар. с 10—13 разр.	4-б	25%	24 р.: 4	6 р.
		5 и 6	36 р.	Служ. с зар. с 14—17 разр.	4-в	30%	$\frac{36\text{ р.}\times 30}{100}$	10 р. 80 к.
		Итого	100 р.				Итого	23 р. 50 к.
2	62 р.	1	19 р.	Служ. с зар. по персон. ставке.	4-г	50%	19 р.: 2	9 р. 50 к.
		2 и 3	28 р.	Кустарь-одиноч.	6	100%	28 р.×1	28 р.
		4	15 р.	То-же с особым удостоверен. (См. § 7 прим. 1 к Обяз. Пост.).	6	75%	$\frac{15\text{ р.}\times 3}{4}$	11 р. 25 к.
		Итого	62 р.				Итого	48 р. 75 к.
3	105 р.	1 и 2	30 р.	Лицо своб. проф., не сост. на госуд. службе.	7	Не ниже 150%	$\frac{30\text{ р.}\times 3}{2}$	45 р.
		3	20 р.	Лицо своб. проф., состоящее на гос. службе.	7	75%	$\frac{20\text{ р.}\times 3}{4}$	15 р.
		4	25 р.	Торговец, выбир. патенты на торг. предпр. I и II разр. или пром. пр. I р., если торгует не на рынке.	8-а	200%	25 р.×2	50 р.
		5 и 6	30 р.	Торговец, выбир. другие патенты.	8-б	250%	$\frac{30\text{ р.}\times 5}{2}$	75 р.
		Итого	105 р.				Итого	135 р.

Инвентарная книга жилых помещений, составленная на основании Инструк. ГОКХ (В. Л. С. 16 августа 24 г.)

ОБРАЗЕЦ.

Дом №________ по ________________ улице.

Квартира №________

Эскизный план.

Этаж ________________
Ход парадный на ул., во двор
черный ________________
Окон на улицу ________________
„ во двор ________________
Отопление ________________
печей ________________
плит ________________
Ванн ________________
Кухон ________________
Прихожих ________________
Корридоров ________________
Уборных ________________

Особенности квартир (над подвалом, темные комнаты и т. п.):

Полезная жилая площадь всей квартиры ________________ кв. саж.

Площадь каждой комнаты: 1)________ кв. с., 2)________ кв. с., 3)________ кв. с. 4)________ кв. с., 5)________ кв. с., 6)________ кв. с., 7)________ кв. с.

Общая довоенная оценка квартиры: ________________ рублей.

Скидки и надбавки, подлежащие применению согласно ст. 2 п. „а“ Инструк. ГОКХ (В. Л. С. 16 августа 1924 г.):

Инвентарная стоимость каждой комнаты: (Согласно п. „д“ ст. 3 Инстр. ОКХ расценка каждой комнаты в отдельности производится в соответствии с ее размерами, местоположением и удобствами, причем сумма расцениваемых комнат должна составлять общую инвентарную оценку квартиры): — комната № 1) ________ р. ____ к., 2) ________ р. ____ к., 3) ________ р. ____ к., 4) ________ р. ____ к., 5) ________ р. ____ к., 6) ________ р. ____ к., 7) ________ р. ____ к., 8) ________ р. ____ к.

Общая инвентарная стоимость квартиры: ________________ рублей ____ коп.

Составлено ________________ 1924 г.

Председатель Правления

Члены Правления

Председатель Ревизионной Комиссии

Члены Ревизионной Комиссии

Раз'яснения „Вест. Лен. Совета“ (№ 70 от 3 сент. 1924 г.), согласованные с Жилищным Под'отделом Губоткомхоза.

1. Какими документами можно устанавливать довоенную стоимость квартир и плату за какой именно месяц довоенного времени следует брать в качестве основания новой квартирной платы?

Довоенная квартирная плата устанавливается сохранившимися в делах домоуправления и у жильцов домовыми, кассовыми и другими книгами, квитанциями, контрактами и т. п. документами. Если документы сохранились по сие время, то домоуправления в качестве довоенной стоимости квартир должны брать кв. плату за последний довоенный месяц, т. е. июнь 1914 года; если таковые документы не сохранились, то принимается во внимание та плата, которая бралась за основу домоуправлениями до 1 октября 1923 года, т. е. кв. плата на 1 января 1915 года; в случае же отсутствия и этих данных, производится переоценка согласно п. 2 инструкции.

2. Следует ли исключать из довоенной цены квартир стоимость дров и услуг швейцаров и дворников, и, если да, то в каком размере производится скидка?

Если в довоенную кв. плату входила стоимость дров, а также услуг, что всегда особо оговаривалось, то таковая подлежит исключению из довоенной стоимости квартир. Скидка за дрова, согласно постановления Губисполкома от 21 декабря 1921 г. („Вестник Петросовета“ № 70, 1921 г.), производилась в размере 15%, каковую цифру можно считать нормальной; теперешнее постановление размера скидки не устанавливает, поэтому домоуправления, в зависимости от того количества дров, которое, согласно арендного договора, полагалось на квартиру, могут делать незначительные отступления от установленного в 1921 году размера скидки. Расход на услуги швейцаров и дворников был слишком незначителен, чтобы скидка могла иметь сколько нибудь реальное значение.

3. Допускаются-ли установленные инструкцией скидки и надбавка (на ванну 5%) в тех случаях, когда довоенная оценка квартир сохранилась?

Означенные скидки и надбавка применяются исключительно в случае полной переоценки квартир дома и ни в коем случае не могут применяться в отношении сохранившихся у домоуправления довоенных расценок.

4. Допускается-ли частичная переоценка квартир?

В виде общего правила таковая переоценка не допускается, но если стоимость квадр. саж. полезной площади той или иной квартиры была несоразмерно выше или ниже средней стоимости кв. саж. полезной площади всего дома, напр. квартиры домовладельцев, их родственников, квартиры, занимавшиеся под конторы и т. п., то переоценка может быть допущена, с последующим утверждением ее Райкоммунотделом; то же самое допускается и в тех случаях, когда какая либо квартира, по сравнению с другими квартирами данного дома, в особенности не соответствует по своему состоянию довоенной своей стоимости.

Применение новой квартирной платы.

На собрании управляющих коммунальными домами в Губоткомхозе был поставлен ряд вопросов о применении квартирной платы в различных случаях, не предусмотренных обязательным постановлением и инструкцией:

Как производить расценку? Например: Губоткомхоз запрещает переоценку домов, квартир и комнат, если сохранилась расценка на них в 1914 г. Переоценка возможна только в том случае, если состояние дома радикально изменилось, и то не иначе, как после обследования Райкоммунотделом со специального всякий раз согласия Губоткомхоза.

Расценка домов, квартир и комнат, не сохранивших норм оплаты довоенного времени, должна происходить в следующем порядке: прежде всего расценивается весь дом по доходности в 1914 г. Исходя из этого, каждая квартира расценивается так, чтобы итог этих квартирных расценок был равен общей сумме расценки дома. Далее, каждая комната в квартире должна расцениваться так, чтобы общая сумма их стоимости была равна стоимости всей квартиры. Стоимость разрушенных квартир или комнат должна быть сброшена с общей инвентарной оценки дома (при условии, конечно, если это помещение остается без использования).

Как расценивать проходную комнату, если ею владеет отдельное лицо? — Расценка этой комнаты должна быть уменьшена за счет повышения оплаты других комнат, чтоб в общей сумме получилась неуменьшенная квартирная плата.

Как применять скидку? Допустим, что комната находится в 7 этаже, вышина — 3½ арш., под ней — разрушенная квартира и к тому же комната затемнена? По обязательному постановлению, к ней должны быть применены 4 категории скидок: 25 проц. — на 7 этаж, 10 проц. — на низкие потолки, 20 проц. — на расположение ее над неотапливаемым помещением и 50 проц. — на затемненность, итого скидок—105 проц., т. е. жилец, казалось бы, не только не должен платить за комнату, но еще должен получить за нее.

Губоткомхоз разрешает этот вопрос таким образом, что скидки должны применяться с определенной последовательностью: с суммы, указанной расценками, должно быть сброшено сначала 25 проц., а затем из остающейся суммы 10 проц. и т. д.

Для стоимости многих квартир, сдававшихся прежде **с хозяйским отоплением**, предоставляется механическая **скидка в 15 проц.**, так как обычно в довоенное время на стоимость дров накидывались 15 процентов стоимости квартиры.

Понижение довоенных расценок. При переоценке квартир или комнат обязательное постановление не разрешает снижения расценок больше, чем на 10 проц., против довоенных цен. Никаких иных снижений допускаться не будет. Это относится к домам с недействующим паровым отоплением, недействующими ваннами и проч.

(„Ленингр. Правда“ 20 авг. 24 г. № 188.)

Как взимать новую квартирную плату.

(Беседа с завед. Жилотделом Губоткомхоза В.А. Карповым).

Прежде всего нужно указать на то, что Жилотдел требует от всех домоуправлений при введении новой квартирной платы строго придерживаться обязательного постановления Губисполкома. Вообще к этому нововведению нужно отнестись с наибольшей серьезностью, чтобы провести его сокль возможно глаже и безболезненно.

Допустима ли переоценка квартир? Этот вопрос является весьма важным, и на него мы обращаем сугубое внимание домоуправлений. Мы заявляем твердо и неуклонно, что ни под каким видом нельзя брать в основу систему переоценки квартир.

Переоценки отдельных квартир и комнат нами не допускаются. Переоценка всех квартир дома, в том случае, если о довоенной расценке следов не осталось, должна производиться с точки зрения общего хозяйства дома, строго придерживаясь обязательного постановления, и с ведома и утверждения Райкоммунотделов. Последние с этой целью производят обследование дома, выявляя прежнюю стоимость кв. сажени полезной площади.

Ревизия действий домоуправлений. Уже имеются случаи, когда домоуправления приступили к переоценке отдельных квартир по отношению к жильцу, в настоящий момент в ней проживающему. Это также недопустимо и не должно иметь места.

Зимой мы предпримем массовую проверку действий домоуправлений с целью выяснить правильность применения ими новой квартирной платы.

(„Красная Газета" веч. вып. 21 авг. 1924 г.)

Основные принципы новой квартирной платы.

Обяз. постановление 16 авг. 24 г. возвращается к старому принципу квартирной платы, действовавшему у нас, в Ленинграде, с самого начала введения платности квартир с 21 декабря 1921 г. и до 15 сентября прошлого года, когда об. постановление о кв. плате было согласовано с декретом СНК, ставившим в основу платы исчисление с занимаемой кв. сажени.

Следует отметить, что опубликованный в № 62 „Вестника Ленинградского Совета" декрет СНК „об оплате жилых помещений", сохраняющий старый принцип посаженной платы, к Ленинграду не относится, так как для Ленинграда СНК утвердил проект, представленный Ленинградским Советом.

В основу нового постановления положены два принципа исчисления квартирной платы — **довоенная стоимость квартиры** и социальное положение с'емщика.

Ст. 2 постановления возлагает на домоуправления обязанность точно установить довоенную стоимость каждой квартиры. В этом отношении у домоуправлений не встретится особых затруднений, так как такая стоимость квартир была уже определена и действовала до 15 сентября прошлого года, до перехода на посаженную оплату. Могут лишь возникнуть сомнения относительно точного определения слова: „довоенная" плата. Прежние обязательные постановления говорили о квар. плате на 1 января 1915 г., нынешнее же постановление говорит о довоенной плате. Так как война началась 21 июля 1914 года, то, следовательно, старый срок 1 января 1915 г. отодвигается назад на пять месяцев, т. е. довоенная плата должна считаться той, которая была к моменту 21 июля 1914 года.

Доказательством старой платы могут служить все письменные документы, как-то: контракты, квитанции, расписки и т. д., а также и удостоверения старых жильцов дома, хорошо знающих расценку квартир до войны.

Изменение этих старых расценок допускается обяз. постановлением только в случаях явного несоответствия с действительной стоимостью квартиры. В этом случае домоуправление имеет право внести в расценки соответствующие изменения, которые однако должны быть согласованы с местным Жилищным Отделом.

Допускается и **общая переоценка** всех жилых помещений в доме, но такая переоценка должна производиться по особой инструкции Откомхоза, которая ста-

вит пределы как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения квартирной платы. Инструкция делает скидки для квартир подвальных, полу-подвальных, верхних этажей и т. д.

Квартиры, сдававшиеся до войны с дровами или с отоплением должны расцениваться на 15% дешевле; этот принцип еще установлен обяз. постановлением 21 дек. 1921 г. о кварт. плате.

Значительно сложнее для домоуправлений **определение стоимости квартир при отсутствии вообще старой расценки.** В этом случае домоуправления должны руководствоваться стоимостью других квартир в доме или в соседних домах. Эти вновь установленные расценки должны утверждаться Откомхозом. Вновь установленные расценки должны исходить из стоимости полезной жилой площади от 2 до 6 рублей за кв. сажень.

(„Раб. Суд" № 13-14—24 г. стр. 158).

Об обмере полезной площади жилых помещений гор. Ленинграда.

Обязательное постановление 1923 года.

В виду установления нового порядка взимания квартирной платы, все домоуправления обязаны к 1 октября 1923 г. произвести обмер полезной площади жилых помещений на следующих основаниях:

1. Полезная площадь исчисляется по площади пола жилых комнат, исключая места, занимаемые постоянными печами.

Примечание. Полезная площадь комнаты с постоянной плитой, если комната служит единственным для жилья помещением, — исчисляется для оплаты в половинном размере.

2. Жилыми комнатами не признаются: сени, прихожие, корридоры (шириною не свыше 1 саж.), кухни, вnaные, уборные, чуланы и кладовые.

Примечание 1. Прихожею (переднею) считается комната, из каковой имеется непосредственный выход на парадную или, при наличии одной черной,—на черную лестницу. В случае наличия передней, разгороженной глухой перегородкой, помещение отгороженной части передней с окнами считается жилой комнатой.

Примечание 2. Корридоры, шириною свыше одной сажени, считаются проходными комнатами.

3. Полезная площадь тех проходных комнат, которыми пользуются члены различных семей, проживающих в одной квартире, исчисляется для оплаты в размере 2/3 полной площади.*)

Примечание. Проходными комнатами признаются комнаты, служащие единственным способом сообщения между жилыми комнатами и местами общего пользования, как-то: прихожей, кухней, уборной или выходом из квартиры.

4. Полезная площадь комнат темных, подвальных и чердачных исчисляется для оплаты в размере половинной площади.**)

---

*) Проходные комнаты оплачиваются полностью пропорционально плате лиц, пользующихся этой комнатой.

**) Этот пункт следует считать потерявшим силу.

Примечание. Темными комнатами признаются комнаты: а) не имеющие естественного освещения, б) имеющие окна не наружу, а в смежное помещение, в) при расстоянии от наружной поверхности оконной стены до ближайшего противостоящего и при том более высокого строения менее 1 сажени.

Подвальными признаются помещения с уровнем чистого пола ниже поверхности земли не менее, чем на 1 аршин.

Чердачными признаются помещения с уровнем пола не ниже линии пересечения плоскости фасада с плоскостью кровли.

5. Всем домоуправлениям, кои своими силами не способны произвести к указанному сроку точные обмер и исчисления полезных жилых площадей квартир—надлежит обращаться в Часть Административно-Технического Надзвра Петрогуботкомхоза (Александринская пощадь д. № 7), каковая будет командировать во внеслужебное время для этой цели специалистов. Оплата труда командированных специалистов производится домоуправлениями из расчета по 4 копейки золотом с комнаты при условии обмера квартир всего дома. Оплата труда по частичному обмеру отдельных жилых помещений дома производится по соглашению с Частью Административно-Технического Надзора.

6. Во всех случаях конфликтов—таковые разбираются Конфликтной Комиссией при Петрогуботкомхозе (Александринская площ., д. № 7, комн. 4).

(В.Л.С. 15-IX-23 г. №73).

В новом обяз. постановлении ничего не сказано о проходных комнатах; берется-ли за них какая-либо плата или они исключаются из жилой площади?

Новая плата определяется в зависимости не от площади квартир, а исключительно от их довоенной стоимости, в каковую, само собой разумеется, входит вся, без исключения, площадь квартиры; при расценке отдельных комнат, проходные оцениваются дешевле остальных.

(Раз'яснение Губоткомхоза „Всет. Лен. Сов." № 70 от 3—IX—24 г.).

Трудящиеся.

§ 3. а) Социально-опекаемые и безработные, получающие пособие;

б) учащиеся, состоящие на госстипендии, в том случае, если они проживают самостоятельно;

в) инвалиды войны и труда, получающие пенсию, и

г) рабочие и служащие, получающие заработную плату по ставкам 17-ти разрядной тарифной сетки с 1 до 5 разряда включительно,—

оплачивают квартиры и комнаты из расчета $^1/_{10}$ основной стоимости занимаемого ими помещения, т. е. по 10 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы.

Примечание 1. Безработные, не получающие пособия, и учащиеся, не состоящие на госстипендии, в зависимости от своего материального положения, оплачивают занимаемые ими квартиры и комнаты по определению домоуправления, согласно §§ 3—8 сего постановления.

Примечание 2. Инвалиды, коим предоставлено взамен пенсии право торговли на льготных условиях по патенту 1 и 2 разрядов, в отношении квартирной платы приравниваются к рабочим и служащим, оплачивающим занимаемые ими помещения по 25 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы (п. „б“ § 4 обязательного постановления).

§ 4. Рабочие и служащие, получающие заработную плату по ставкам 17-ти разрядной тарифной сетки, оплачивают квартиры и комнаты в следующем размере:

а) с 6-го по 9-й разряд включительно—$^1/_5$ основной стоимости занимаемых ими помещений, т. е. по 20 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы;

б) с 10-го по 13-й разряд—$^1/_4$ основной стоимости занимаемых ими помещений, т. е. по 25 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы;

в) с 14-го по 17-й разряд—30% основной стоимости занимаемых ими помещений, т. е. по 30 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы, и

г) получающие заработную плату по персональным ставкам—половину основной стоимости занимаемых ими помещений, т. е. по 50 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы.

§ 5. Многосемейные рабочие и служащие, получающие заработную плату по ставкам 17-ти разрядной тарифной сетки по 10-й разряд включительно, если у них состоит на иждивении более двух детей до 16-ти лет, вместе с ними проживающих и не имеющих самостоятельного заработка, пользуются скидкой в 10% с общей суммы своей квартирной платы за каждого такого иждивенца, начиная с третьего, при чем общая скидка не должна превышать 50% следуемой с них квартплаты.

---

4. а) Рабочие и служащие, получающие заработную плату по 24-разрядной тарифной сетке, оплачивают занимаемые ими помещения применительно к 17-ти разрядной тарифной сетке, а именно: с заработком с 1 по 5 разряд включительно—10% ($^1/_{10}$), с заработком с 6 по 9 разряд включительно—20% ($^1/_5$), с заработком с 10 по 18 разряд 25% ($^1/_4$), и с заработком с 19 по 24 разряд—30%, т. е. по 10, 20, 25 и 30 коп. за каждый рубль довоенной стоимости помещений.

б) Разряд или персональная ставка служащих и рабочих определяется расчетной книжкой или специально выдаваемым удостоверением, при чем администрация учреждений и предприятий ответственна за правильность даваемых ею сведений.

в) Рабочие и служащие частных предприятий должны представлять домоуправлению, кроме расчетной книжки, удостоверения учкома о разряде их ставки.

г) Все лица, живущие в домах, обязаны представлять домоуправлениям документальные сведения о своем социальном положении и средствах существования, а также о всех изменениях таковых. За дачу ложных сведений или за несообщение об указанных переменах жильцы подлежат уголовной ответственности.

д) Квартирники, т. е. лица, выполняющие работу по найму и из материалов предпринимателя у себя на дому без применения в свою очередь наемного труда, в том числе и труда учеников, имеющие расчетные книжки и удостоверения союза о том, что на них распространяется действие коллективного договора или тарифного соглашения, заключенного союзом с предпринимателями, оплачивают занимаемые ими помещения по ставкам рабочих и служащих (§ 4 Обяз. пост.).

е) Поденные рабочие, т. е. имеющие нерегулярный трудовой заработок от разных предпринимателей, причисляются домоуправлениями, в зависимости от материального своего положения, к одной из групп, предусмотренных § 4-м Обязательного постановления.

5. Многосемейные рабочие и служащие, получающие заработную плату по ставкам 24-разрядной тарифной сетки, пользуются льготой по оплате занимаемых ими помещений лишь в тех случаях, если они имеют заработок до 11 разряда включительно.

Какие документы должны представить жильцы домоуправлению.

Плательщики всех категорий (кроме нетрудовой) обязаны, по требованию домоуправления, выдать подписку о неимении у них и членов их семьи источников нетрудового дохода. За дачу ложных сведений или за несообщение об изменении в своем социальном положении, на основании коего повышается размер квартирной платы, жильцы подлежат ответственности по Суду—по ст. 187 Угол. Код. (Примеч.), карающей принудительными работами или лишением свободы на срок не ниже шести месяцев.

Рабочие и служащие обязаны представить домоуправлению удостоверение о размере получаемого ими вознаграждения за платежный месяц.

Кустари и ремесленники, помимо специального патента, должны представить расписку в том, что они не пользуются наемным трудом. В противном случае их надлежит отнести к нетрудовым элементам.

Учащиеся должны представить удостоверения от администрации учебного заведения.

Лица, состоящие на социальном обеспечении, должны представить удостоверения от Отдела Социального Обеспечения.

Безработные, получающие пособие и имеющие право на получение такового, должны представить удостоверения Кассы безработных.

(Моск. Инструкция. кварт. платы. 23 авг. 1923 г.).

Раз'яснения „Вестн. Лен. Совета" (№ 70 от 3—IX—24 г.), согласованные с Жилищ. П-отд. Губоткомхоза.

Принимается ли во внимание при определении кварт. платы, что служащие и рабочие, отнесенные к одному и тому же разряду тарифной сетки, получают самые разнообразные по размерам ставки, и какое значение имеют разного рода надбавки, например, за сверхурочные, нагрузка и т. п.?

При определении кварт. платы, домоуправления должны руководствоваться исключительно разрядом тарифной сетки, не входя в рассмотрение размеров получаемых ставок. Нагрузка, сверхурочные и т. п. добавочное вознаграждение к тарифной ставке в расчет не принимается.

Какие ставки считаются персональными?

При разрешении данного вопроса, домоуправления прежде всего должны основываться на удостоверениях учреждений или предприятий, которые несут ответственность за правильность выдаваемых сведений; персональные ставки отличаются от прочих тем, что оплачиваются из особого фонда, бронируемого при учреждении или предприятии с утверждения Отдела Труда. В случае сомнений надлежит обращаться за справками в подлежащий Профсоюз или Отдел Труда.

Как взимать квартирную плату с лиц, имеющих совместительство?

По высшему разряду получаемых ставок, а если разряды одинаковы, то в соответствии с разрядом тарифной сетки, причем общая сумма вознаграждения значения не имеет.

Относятся-ли врачи, инженеры, юристы и т. д., состоящие исключительно на службе и не занимающиеся совершенно частной практикой, к § 7 обязат. постановления или же к §§ 3—4?

К § 7 отнесены лишь лица свободных профессий, отличительным признаком коих является не специальность занимающихся ими лиц, а способ оказания ими услуг, указанный в п. „а" § 7. Поэтому лица, перечисленные в вопросе, оплачивают квартиру, как служащие.

Квартирная плата со служащих, получающих процентное вознаграждение и с военнослужащих.

На основании протокольного постановления Президиума Губисполкома от 13 сентября с. г. в дополнение к инструкции по применению действующего Обязательного постановления „об оплате жилых помещений в г. Ленинграде", Губоткомхоз об'являет:

1. Служащие государственных и частных учреждений и предприятий, получающие содержание в виде процентного вознаграждения, оплачивают занимаемые ими жилые помещения в порядке, установленном п. 7 обязательного постановления от 16 авг. с. г.

2. Военнослужащие, получающие содержание:

а) по 9 разрядной тарифной сетке—платят применительно к п. 3 обязательного постановления, т. е. по 10% за каждый рубль довоенной платы.

б) по 17-разрядной сетке применительно к п.п. 3 и 4, и

в) по 19-разрядной сетке:

с	1	по	5	разряд	по	10	коп. за	рубль
„	6	„	9	„	„	20	„ „	„
„	10	„	13	„	„	25	„ „	„
„	14	„	19	„	„	30	„ „	„

(„Вестн. Лен. Сов. № 73 от 13 сент. 1924 г.).

О работниках искусства.

Постановление В. Ц. И. К. — Радиограмма всем Губисполкомам Р. С. Ф. С. Р.

В связи с наблюдающимися случаями на местах причисления работников искусства в отношении коммунальных повинностей (квартирной оплаты и проч.) к категории нетрудовых элементов Президиум ВЦИК предлагает вам принять к неуклонному исполнению, что все члены Всерабиса, служба или работа коих в предприятиях или учреждениях заверены местными Отделами Союза, оплачивают коммунальные услуги на основаниях, равных с рабочими и служащими государственных, частных, арендных и кооперативных предприятий по принадлежности.

№ 20746, Москва, Кремль 7—VII—22 г.

(„Жил. Право", изд. юристов-коопероведов. Москва 1923 г., стр. 72).

О служащих и рабочих, получающих зарплату не по разрядам.

В практике домоуправлений встречаются рабочие и служащие, зарплата коих не приурочивается ни к одному из разрядов тарифной сетки, а определяется лишь ежемесячной платой, причем по размерам своим она не может быть отнесена к персональным ставкам или к ставкам, превышающим высший разряд тарифной сетки; в этих случаях для определения разряда для исчисления кв. платы такого служащего, имеющего лишь удостоверение о сумме месячного заработка, можно (применительно к примеч. к §§ 3—8 Обяз. Постан. о кв. плате от 16 августа 1924 г.) руководствоваться нижеприводимой тарифной сеткой с нормальными ставками Союза совработников.

Разряд.	Коэффициент.	Ставки	
		Госучреждений.	Част. учреждений.
1	1	15 руб. — коп.	30 руб.
2	1,2	18 „ — „	36 „
3	1,5	22 „ 50 „	45 „
4	1.8	27 „ — „	54 „
5	2,2	33 „ — „	66 „
6	2,5	37 „ 50 „	75 „
7	2,8	42 „ — „	84 „
8	3,1	46 „ 50 „	93 „
9	3,5	52 „ 50 „	105 „
10	4,2	63 „ — „	126 „
11	4,6	69 „ — „	138 „
12	5	75 „ — „	150 „
13	5,5	82 „ 50 „	165 „
14	6,2	93 „ — „	186 „
15	6,7	103 „ 50 „	207 "
16	7,2	108 „ — „	216 „
17	8	120 „ — „	240 „

О порядке удостоверения рабочими и служащими своего служебного положения, заработка, принадлежности к профорганизациям и т. п.

Для урегулирования порядка удостоверения всякого рода обстоятельств, касающихся служебного положения рабочих и служащих, их заработка, принадлежности к профессиональной организации и т. п., Губисполком постановляет:

1. Обязать все учреждения, нуждающиеся в указанных выше сведениях, довольствоваться непосредственными справками в соответствующих документах: расчетных книжках и членских книжках, выдаваемых профсоюзами.

2. Обязать те же учреждения в тех случаях, когда представляется необходимым оставление при делах документальных подтверждений, довольствоваться выписками из расчетных и членских книжек, заверенными тем учреждением, в делах коего выписка остается, без взимания каких бы то ни было сборов.

3. Установить, как правило, что как ведение записей в расчетных книжках, так и выдача рабочим и служащим специальных документов и справок, как, например, талонов на воду, электричество и трамвай, ордеров на индивидуальное кредитование, пропусков, удостоверений на спецодежду и т. п., — составляет обязанность администрации учреждений и предприятий, а не профессиональных органов при учреждениях и предприятиях (фабкомов, завкомов и месткомов).

(„Вест. Ленингр. Сов.“ № 37—1924 г.).

О членских профсоюзных билетах.

1. Членские билеты признаются действительными в течение 3-х месяцев со дня последней отметки об уплате членского взноса или о безработице.

2. Членские билеты, выданные иногородними профессиональными организациями, считаются действительными лишь в том случае, если они содержат в себе отметки о явке в Ленинградский Губернский Отдел соответствующего профессионального союза.

3) В случае, если по закону требуется оставление в делах учреждения, предприятия или хозяйства документального подтверждения правильности совершенного им на основании пред'явления членского билета действия, таким документом служит копия заглавного листа членского билета с указанием даты последней отметки союза о членском взносе, безработице или явке (п.п. 1—2). Копия заверяется учреждением, в делах коего она остается, без взимания каких бы то ни было сборов.

4. При регистрации безработных членов союзов на Бирже Труда, а также при поступлении на работу, профессия их удостоверяется соответствующей отметкой в членском билете, если безработный или нанимающийся не указывает другой профессии.

5. Лица, виновные в злоупотреблениях при пользовании членскими билетами союзов, подлежат ответственности по закону.

(„Вест. Ленингр. Сов.“ № 37—1924 г.).

Домоуправление не имеет права с лица, действительно состоящего на службе и пред'явившего соответствующие документы (расчетную книжку, листок Биржи Труда и квит. о взносе соц. страхования), **взимать квартирную плату, как с лица свободной профессии, только на том основании, что означенное лицо обложено подоходным налогом.** Неправильно это, во-первых, потому, что нигде в действующих законах о кв. плате не содержится указания на то, что обложение подоходным налогом должно служить основанием к причислению к лицам высшей по оплате квартиры категории; во-вторых, исчисление подоходного налога производится вперед на

полугодие по старым данным, и, таким образом, к моменту платежа налога или получения от фининспектора повестки о размере налога, данное лицо может изменить свое социальное положение, что в действительности часто и бывает; в третьих, получение повестки фининспектора об исчислении подоходного налога не является окончательным постановлением и может быть легко изменено путем обжалования в губернскую комиссию, которая, в большинстве случаев, принимает во внимание изменившееся социальное положение плательщика налога; и, наконец, в четвертых, по положению о подоходном налоге, служащие и рабочие, получающие ставки выше 75 руб. в месяц, уже подлежат обложению подоходным налогом, но это никоим образом не значит, что они должны оплачивать свои квартиры, как лица свободных профессий.

(„Раб. Суд“ № 6—24 г., стр. 575.)

Теряют ли безработные, коим, по истечении 6 или 9-месячного срока, прекращается выдача пособий, право на льготу по квартирной плате? (См. „Вест. Лен. Сов“. № 37 от 10-V-24 г.).

В настоящие время пособия безработным выдаются в течение ограниченного срока (6 и 9 мес.) исключительно в виду недостатка средств, поэтому неправильно безработных, имеющих право на получение пособия, но не получающих его за истечением означенного срока, лишать права на льготу по квартирной плате. Домоуправление вправе лишь требовать в таких случаях от безработных ежемесячного представления от Биржи Труда отметки или удостоверения о том, что данное лицо сохраняет права безработных, получающих пособие.

(„Раб. Суд“ № 8—24 г., стр. 704).

Квартирная плата со служащего в частном торгово-промышленном предприятии, имеющего расчетную книжку, листок направления на работу с Биржи Труда и страховой листок, должна исчисляться, как с трудящегося, вне зависимости от того, **состоит ли данный служащий в каком либо профессиональном союзе или нет.**

(„Раб. Суд“ № 5—24 г., стр. 458

Возможно ли с безработного 1-й категории, имеющего побочный заработок, взимать квартирную плату выше ставки, определенной для безработных?

Ответ на этот вопрос зависит исключительно от характера и размера побочного заработка. Если такой заработок является чисто случайным и не систематическим, например, какая-нибудь случайная работа физического труда (уборка снега, колка дров, выгрузка и т. п.), или же конторского или умственного (случайное дежурство, переписка, составление бумаги или документа, перевод с иностранного яз. и т. п.), то такой побочный заработок не может влиять на положение безработного и не лишает его прав такового. Если же, согласно раз'яснения Губисполкома в „Вест. Лен Сов.“ № 90—1922 г., побочный заработок имеет характер постоянных источников дохода, как, например, от занятия торговлей или промыслом, участия в разного рода предприятиях, мастерских или артелях, эксплоатации промысловых, огородных, садовых и др. хозяйств, то в этих случаях, конечно, не может быть применен тариф для оплаты квартиры, как с безработного, и домоуправление обязано такого безработного снять с учета на Бирже Труда путем сообщения туда имеющихся данных о побочном заработке. Таким образом, взимание с безработного 1 категории платы за квартиру выше ставки, определенной для безработного, при наличии побочного заработка, не может считаться законным.

(„Раб. Суд“ № 8—24 г., стр. 703).

Квартирная плата со служащих у родственников.

Для определения размера квартирной платы, каждый служащий должен пред'явить домоуправлению следующие документы—листок направления с Биржи Труда, страховой листок и расчетную книжку. Только при наличности этих документов домоуправление вправе считать пред'явителя этих документов действительно служащим и применить к нему тариф рабочих и служащих. Между же тем согласно постановления Нар. Ком. Труда (Изв. НКТ от 1 марта 1923 г.) близкие родственики могут быть наняты без Биржи Труда, т. е. у них не имеется листка направления; и таким образом служащие у родствеников по формальным основаниям не удовлетворяют требованием для зачисления их в категорию служащих пользующихся льготой по оплате жилых помещений. Однако такое отсутствие одного из документов у служащих у родствеников никаким образом не должно лишать их прав на льготы по оплате квартиры. Согласно тому же постановлению НКТ (I-III-23 г.) такие служащие, хотя и поступившие без Бирже Труда, не лишаются прав служащих, и на них также, как и на всех трудящихся, распространяется действие Кодекса законов о труде; в силу этого служащие у родствеников и без пред'явления листков направления с Биржи Труда должны причисляться к служащим и пользоваться льготным тарифом оплаты жилых помещений, если только у домоуправления не имеется документальных данных о том, что данный служащий у родственика не является его компаньоном и только для уменьшения квартирной платы зачисляется в категорию трудящихся.

(„Раб. Суд“ № 8—24 г.).

Член артели ответственного труда, командированный на работу в частное предприятие в качестве ответственного приказчика, имеющий листок направления с Биржи Труда, расчетную книжку и страховой листок, причисляется по исчислению квартирной платы к категории служащих (п. 4 ст. 2 об. пост.), и размер квартплаты определяется в зависимости от получаемого ежемесячного заработка.

(„Раб. Суд“ № 5—24 г. стр. 458).

Льготный тариф применяется к рабочим и служащим, **если** у них **или** у живущих с ними членов семьи **не имеется торговли** или вообще каких либо постоянных источников дохода, кроме заработной платы. (Инструкция НКВД бюллетень № 19—1922 г.).

Может ли приниматься во внимание при исчислении квартирной платы для рабочих и служащих наличность у них более или менее ценного имущества?

Как видно из практики Конфликтной Комиссии, очень часто домоуправления при исчислении квартирной платы с рабочих и служащих, получающих определенное жалование, посаженную плату определают значительно выше тарифа, следуемого с них согласно заработку, иногда даже причисляют их к лицам свободной профессии, на том лишь основании, что у данных лиц имеется более или менее ценное имущество, в виде дорогой квартирной обстановки, картин, предметов искусства и т. п.

Такая точка зрения совершенно неправильна; нигде нет в законе указания на то, что имущество является признаком для определения кварт. платы; таковым является для служащих и рабочих исключительно лишь их заработок. Тем более,

что очень большое количество рабочих и служащих (в порядке закрепления мебели скрывшейся буржуазии) в настоящее время является обладателем очень хорошей и безусловно ценной мебели. Но из этого нельзя никоим образом сделать вывод, что поэтому они должны платить больше за квартиру.

(„Раб. Суд“ № 10—24 г. стр. 802).

Под безработными, имеющим право на оплату квартир по льготному тарифу, **понимаются** безработные, имеющие билет безработного и удостоверение от кассы Социального Страхования (ст. 3, 4 и прим. к прил. к обязат. постановл. о мероприятиях по упорядочению дела борьбы с безработицей—(„Вестн. Петросов.“ от 14 июля 1923 г., № 55).

Лица же, лишь получившие регистрационный бланк Биржи Труда, считаются только зарегистрированными на Бирже, а не безработными.

Как эти лица, так и безработные, не зарегистрированные на Бирже Труда, должны оплачивать жилые помещения соответсвенно их социальному положению, например, действительно занимающиеся кустарным промыслом или свободной профессией платят за квартиру, как кустари или лица свободных профессий.

К категории рабочих и служащих относятся *лишь* **наемные рабочие и служащие (госучреждений, госпредприятий, кооперативных, общественных и частных об'единений и частных лиц**), что может быть подтверждено служебными удостоверениями, расчетными книжками с мест работы, членскими книжками профсоюза, книжками страховой кассы и проч. Непредставление домоуправлению соответствующих документов дает право отнести означенных жильцов к высшей категории плательщиков.

П р и м е ч а н и е. Служащие частных предприятий обязаны, кроме удостоверений с мест службы, представить также копию исполнительного листка Биржи Труда.

(Моск. Инструкция кварт. платы 23 авг. 1923 г.).

Согласно **ст. 135 Уг. Код.**: „Взимание квартирной платы за жилища с рабочих и государственных служащих выше установленного Советом Народных Комиссаров размера, а равно выселение из жилища рабочих и государственных служащих, кроме случаев выселения в установленном особой инструкцией порядке из домов, закрепленных за учреждениями и предприятиями, иначе, как по приговору суда, карается принудительными работами на срок не ниже 6 месяцев и штрафом“.

Учащиеся, живущие общей семейной и хозяйственной жизнью с родителями или заменяющими их лицами, не являются самостоятельными плательщиками: квартирную плату вносят за них родители или заменяющие их лица по своей категории.

(Моск. Инстр. кв. пл. 23 авг. 1923 г.).

Квартирная плата наемных **рабочих и служащих поденного и сдельного труда**, а также рабочих-квартирников, исчисляется в зависимости от общей суммы заработка в течении платежного месяца, но не ниже 15 коп. К плательщикам этой категории могут быть отнесены также лица, имеющие трудовой заработок у разных работо-

дателей, как, напр., прачки, уборщицы, чернорабочие и т. п., поскольку они, по сведениям домоуправления, не в состоянии оплачивать помещения по категории ремесленников, кустарей или лиц свободных профессий.

Примечание. Домоуправление, в зависимости от материального положения лиц данной категории, устанавливает для них квартирную плату в пределах от 15 коп. до 2 руб.

(Моск. Инстр. кв. платы 23 авг. 1923 г.).

Запись в артель не меняет социального положения гражданина. Член артели грузчиков платит, как чернорабочий; член артели ответственного труда платит, как служащий, если плата его не превышает 17-го разряда; безработные артельщики платят, как безработные.

(Раб. Суд № 8—23 г.).

Лиц, состоящих одновременно на нескольких советских службах, домоуправление не должно причислять к лицам свободной профессии. (Конфл. Ком. д. врача Михельсона, журн. № 26—22 г.).

(Раб. Суд № 1-2—1924 г. стр. 173).

Член артели гардеробщиков при театре должен быть отнесен к разряду служащих частного предприятия.

(Раб. Суд № 8—23 г.).

Правильно ли отказало домоуправление в предоставлении льгот безработному лицу, зарегистрированному в качестве безработного в горно-заводской промышленной артели ответственного труда?

Правильно, потому что таковыми льготами пользуются лишь безработные, получающие пособие от Соцстраха.

(Вест. Л. С. № 61—1924 г.).

Жильца, пользующегося трудом домашней **прислуги** домоуправление не в праве причислять к высшей платежной категории.

(Моск. журнал. „Жил. Т-во" № 15—1923 г.).

Прислуга не считается с'емщицей жилого помещения; она пользуется им только в виде частичного вознаграждения по службе. Хозяева вправе пред'явить к рассчитанной прислуге иск о выселении.

(Журн. „Жил. Т-во" № 15—23 г.).

При установлении размера квартирной платы, наличность **прислуги** в семье не служит формальным признаком, дающим основание относить такую семью к торгово-промышленной группе или к категории лиц свободных профессий или кустарей, так как в данном случае чужой наемный труд имеет место не с целью извлечения прибыли.

(Раб. Суд № 8—1923 г).

Права квартирников в отношении оплаты жилых помещений.

Уполномоченный НКТ по Северо-Западной Области раз'яснил, что на основании постановления Совета Народных Комиссаров от 2-го июля с. г. („Изв. ВЦИК“ № 155 от 13 июля с. г.) квартирники, т. е. лица, выполняющие работу по найму и из материалов работодателя у себя на дому без применения в свою очередь наемного труда, в том числе и труда учеников, зарегистрированные в Отделе Труда, в порядке ст. 4 А) постановления от 2-го июля, имеющие расчетные книжки и удостоверения Союза о том, что на них распространяется действие коллективного договора или тарифного соглашения, заключенного Союзом с работодателем, приравниваются ко всем рабочим и служащим и пользуются всеми правами, предоставленными последним в отношении оплаты занимаемых помещений (квартирной платы) и налогового обложения.

(В. Л. С. 19 апр. 24 г. № 32).

Может ли домашняя прислуга состоять членом Жилищного Товарищества и должна ли она освободить помещение при оставлении ею службы?

Обычно прислуга вселяется без права занятия особой жилой площади, из занимаемой ее нанимателем. В этих случаях ее право проживания носит характер „производного“ права, и она членом Жилищного Товарищества быть не может. В этом случае, при оставлении службы, она обязана освободить помещение нанимателя.

(См. московск. журн. „Жил. Коопер.“ № 6—1924 г. стр. 15).

Приравниваются ли в отношении квартирной платы к госстипендиатам студенты, получающие стипендию от профсоюзов или трестов?

Студенты, получающие стипендию, пользуются все одинаковыми правами, независимо от источника средств, из которого выплачивается стипендия, если она по своим размерам равна выплачиваемой по госстипендиям; если же стипендия выплачивается по какой-нибудь тарифной ставке, то получающие ее платят за квартиру применительно к п. 4 § 2 Обязательного постановления.

(„Вест. Ленингр. Сов.“ № 61—1924 г.).

Можно ли взыскивать кварт. плату по ставкам кустарей за всю квартиру, если жена квартиронанимателя—служащего портниха и имеет случайный заработок?

Случайный трудовой заработок служащих и рабочих и находящихся на их иждивении членов семьи не может служить основанием для увеличения квартирной платы.

(В. Л. С. 31—V—24 г. № 43).

Из практики Конфликтной Комиссии Губоткомхоза.

А. Гр-ка Ч. служит в Финляндском генеральном Консульстве, на службу поступила помимо Биржи Труда, жалованье получает по ставке, установленной Финляндским консульством, — около 30 рублей в месяц. Домоуправление исчислило квартирную плату с нее по 20 коп. за кв. саж., в виду того, что она не представила своевременно требуемой расчетной книжки, а в удостоверениях, представленных ею, указывалось, что она получает оклад около 30 рублей.

Конфликтная Комиссия постановила:

„Предложить гр-ке Ч. представить расчетную книжку, страховой листок и посыльный листок Биржи Труда, до момента представления указанных документов

квартирную плату исчислять, как со служащего, получающего оклад по соглашению, т. е. по ст. 2 ч. 2 об. пост. о кварт. плате от 15 сентября 1923 г.“

Настоящее дело пересмотрено было согласно дополнительному заявлению гр-ки Ч., которая представила следующие документы: два удостоверения Финляндского генерального консульства, причем одно из них заверено Агентством Народного Комиссариата иностранных дел и гласит, что служащие, поступающие на службу в консульство, проходят не через регистрацию Биржи Труда, а чрез регистрацию Агентства НКИД, что же касается вопроса о страховании служащих консульства, то таковой остается до сих пор открытым.

Юридическая консультация Губоткомхоза дала свое заключение в том смысле, что гр-ка Ч., согласно представленным удостоверениям Финляндского консульства, может быть признана служащей и должна быть отнесена к категории плательщиков, предусмотренных п. 4 ст. 2 об. пост. о кварт. плате от 15 сент. 1923 г.

Конфликтная Комиссия, приняв во внимание все представленные документы, постановила: — в отмену своего предыдущего постановления от 29 февраля с. г. квартирную плату с гр-ки Ч. исчислять, как с рабочих и служащих, в зависимости от получаемого оклада жалованья (д. № 23 от 7 апреля 1924 г.).

Б. Заведывающий пивной лавкой обратился в Конфликтную Комиссию с жалобой на неправильное исчисление домоуправлением квартирной платы, выразившееся в том, что правление дома исчисляет плату за комнату, занимаемую его жильцом студентом, по тарифу его, квартирохозяина.

Домоуправление об‘яснило, что студент жилец отдельной комнаты не имеет, а спит в столовой на стульях, при чем сам квартирохозяин жалобщик до сих пор не возражал против оплаты по тарифу квартирохозяина, пока правление дома не стало причислять его к тарифу свободной профессии, как заведывающего, получающего процентное вознаграждение взамен жалованья (д. № 24 от 2 апреля 1924 года).

Конфликтная Комиссия постановила: — плату за комнату, занимаемую студентом, взимать по его социальному положению, как учащегося.

В. Гр. Ф., как служащий в Наркомвнешторге, согласно получаемому им содержанию, должен был платить за квартиру по 10 коп. за кв. саж., но домоуправление не приняло во внимание только документы, представленные гр-ном Ф., а, основываясь на том, что Ф. раньше был крупным лесопромышленником, а в настоящее время, как видно из его жизни, является человеком обеспеченным и, кроме того, как спец по лесному делу, может и имеет побочный заработок в частных предприятиях, назначило ему квартирную плату по 40 коп. за кв. саж.

Конфликтная Комиссия признала точку зрения домоуправления неправильной и указала, что, если Ф. представит соответствующие документы о своей службе, то плата за квартиру должна исчисляться только на основании представленных документов (д. № 18 от 19 марта 1924 г.).

Г. Служащий Г. занимает с семьей 3 комнаты, а остальные 7 комнат в квартире сдает с мебелью жильцам. Домоуправление исчислило плату по 60 коп. за всю квартиру, несмотря на небольшое жалованье Г., на том основании, что жильцы являются непостоянными, и что таким образом сдача комнат с мебелью является эксплоатацией, приносящей гр-ну Г. определенный доход.

Конфликтная Комиссия указала на неправильность такого исчисления, раз‘яснив, что комнаты должны оплачиваться по социальному положению их жильцов (д. № 11 от 5 марта 24 г.).

Кустари и ремесленники.

§ 6. Кустари и ремесленики, работающие на рынок или на заказчиков, не пользующиеся наемным трудом и не выбирающие иных патентов, кроме личных промысловых свидетельств 1 разряда, оплачивают занимаемые ими помещения по 1 руб. за каждый рубль довоенной квартирной платы.

Примечание. Кустари-одиночки, состоящие членами „Общества кустарей в г. Ленинграде" иепредставившие в домоуправления специальные удостоверения, выданные означенным Обществом, оплачивают занимаемые ими помещения из расчета не ниже 75 к. за каждый рубль довоенной квартирной платы. Членские книжки не могут заменить выше, указанные удостоверения.

Под кустарями разумеются лица, занимающиеся производством за свой счет и своим личным трудом разных мелких поделок и последующим их сбытом на рынок или частным покупателям. Ремесленник, по преимуществу, исполняет заказы из чужого материала или производит починки. Однако, точного определения, а тем более разграничения кустаря и ремесленника дать нельзя. Существенным признаком для чистого типа кустаря или ремесленника является самостоятельное производство мелких материальных ценностей без эксплоатации чужого труда. Внешним признаком будет выборка личного промыслового свидетельства 1-го разряда. Оба эти признака,—и внутренний и внешний, - тесно связаны: как только налицо появляется эксплоатация чужого труда, ремесленник превращается в мелкого промышленника, должен выбрать соответственный патент и тем самым уже попадает в иную категорию плательщиков. Однако, производством мелких материальных ценностей не ограничивается возможность причисления к этой группе. Важно социальное сродство и сходность материального достатка. При наличии этих условий производство ценностей может быть заменено оказанием необходимых в нормальном жизненном обиходе мелких услуг специального характера и за сдельное вознаграждение. Сюда же могут быть причислены при условии известной самостоятельности в работе—мастера-настройщики, мастера-парикмахеры, полотеры и т. д. Под самостоятельностью надо понимать или занятие своим мастерством в одиночном порядке или хотя бы участие в артели, на равных паях.

(Вест. Лен. Сов. 29/IX 23 г. № 77)

Лица свободных профессий.

§ 7. а) Лица свободных профессий, как-то: врачи, инженеры, юристы, артисты, художники, литераторы и вообще лица, источник существования которых — оказание услуг специального умственного труда, не в качестве наемных работников на срок, а по соглашению (существующему или предполагаемому) за отдельные работы;

б) извозчики—одиночки и фотографы, не пользующиеся наемным трудом;

в) служители религиозных культов,—оплачивают по определению домоуправлений квартиры и комнаты в размере не ниже 1 р. 50 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы.

Примечание 1. Лица свободных профессий, состоящие в то же время на государственной и приравненной к ней службе, по представлении заверенных месткомами удостоверений о том, что они заняты на службе не менее 6-ти часов в день, оплачивают занимаемые ими помещения по 75 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы.

Примечание 2. Члены Коллегии Защитников, в случае ежемесячного представления ими специально установленных удостоверений Губоткомхоза, приравниваются по оплате жилых помещений к высшей группе рабочих и служащих (лит. „г“ § 4) и оплачивают квартиры и комнаты из расчета 50 к. за каждый рубль довоенной стоимости помещений.

---

6. а) В отношении лиц свободных профессий и граждан, проживающих на нетрудовые доходы, как-то: торговцев, промышленников, подрядчиков, комиссионеров и посредников, а также вообще тех лиц, для коих источник существования определяется обладанием капитала или участием в прибылях от капитала — обязательное постановление Губисполкома определяет лишь минимальные ставки квартирной платы, предоставляя домоуправлениям право в зависимости от материального положения с'емщика помещения устанавливать квартирную плату, руководствуясь хозяйственными соображениями.

Комми-вояжеры государственных учреждений или предприятий должны быть отнесены к разряду лиц свободной профессии по оплате за квартиру, т. к., согласно ст. 5 Положения о комми-вояжерах (№ 5 „Изв. ВЦИК“ от 10 января 1923 г.), комми-вояжер государственного учреждения или предприятия не вправе производить одновременно торговую деятельность за свой счет, а равно за счет иных частных предприятий; поэтому нет оснований рассматривать комми-вояжеров, как торговцев, но нельзя также считать их служащими, т. к. они не получают жалованья по ставке, но пользуются процентными отчислениями.

Служители религиозных культов.

По ставке же лиц свободных профессий платят и **служители религиозных культов.**

Согласно п. 14 Инструкции Н. К. Ю. и Н. К. В. Д. о вопросах, связанных с проведением декрета об отделении церкви от государства („Вестн. Петросов.“ 4 августа 1923 г. № 61), декрет С. Н. К. от 21 января 1921 г. сохраняет свою силу, и служители культов могут занимать указанные в нем должности во всех комиссариатах, исключая Наркомпроса, Наркомюста, Наркомзема, Рабкрина, Наркомпрода и органов Н. К. В. Д., при чем отправление ими культа не является совместительством, если совершается ими во внеурочное по государственной должности время (циркуляр Наркомтруда от января 1923 г.) и если за отправление культа не назначено от верующих определенного (постоянного) оклада в виде денежного довольствия или натурой. По смыслу приведенного раз'яснения надлежит притти к заключению, что, в указанных в этом раз'яснении случаях, и служащие религиозных культов должны быть отнесены к группе рабочих и служащих.

В законоположениях не содержится указаний об отнесении **монашествующих** к служителям религиозного культа; поэтому они должны оплачивать жилые помещения соответственно социальному положению каждого.

(„Правила взим. кв. пл.“ В. П. Иванов. Изд. „Изв. ВЦИК“ 1923 г. Ленинград).

Раз'яснение НКЮ от 15 декабря 1923 г.

С переходом к новой экономической политике и с установлением в РСФСР разного рода налогов, обложений, местных сборов, плат и т. д., в отношении служителей культа применяются различные масштабы при определении взимаемых с них ставок налогов, плат и т. д.

В видах установления однообразия, НКЮ настоящим циркуляром раз'ясняет, что в отношении взимания подоходно-поимущественного налога, а также квартирной платы и платы за право учения детей в единой трудовой школе, служители культов, постоянным и основным источником существования которых является вознаграждение за требоисполнения и т. д., приравниваются к лицам свободных профессий.

Народный Комиссар Юстиции: **Курский.**

Член Коллегии НКЮ, Завед. 5-м Отд.: **Красиков.**

(„Ежен. Сов. Юстиции“ № 49, 20 дек. 1923 г.).

Квалификация журналистов и других работников печати.

При обложении государственными прямыми налогами лиц свободных профессий, также как и при исчислении с них квартирной платы, возник ряд вопросов в отношении порядка обложения журналистов и других работников печати. В устранение возникших недоразумений и для установления единообразной практики в обложении названных лиц, Центроналогом издано особое на сей предмет раз'яснение (опубликовано в „Экон. Жизни“ № 212/1422—23.). Так как это раз'яснение, данное высшим и авторитетным органом Советской власти, может быть полностью применено по отношению к исчислению квартирной платы, приводим его ниже полностью.

1. Журналисты и др. работники печати, состоящие в обслуживаемом ими предприятии печати на определенном содержании, приравниваются к рабочим и служащим государственных и частных учреждений и предприятий. Получаемый при этом большинством работников печати, в дополнение к окладу содержания, построчный гонорар не меняет квалификации их, как рабочих и служащих.

2. Работники печати, не связанные с обслуживаемыми ими предприятиями печати определенным содержанием, а получающие лишь построчный гонорар за статьи, заметки и пр. материал, даваемый ими в предприятия печати, в качестве сотрудников других учреждений и предприятий (по роду и характеру исполняемых ими обязанностей в этих учреждениях и предприятиях), квалифицируются по роду и характеру своего основного занятия.

3. Работники печати, не связанные службой в каком-либо учреждении или предприятии, а равно в том или ином предприятии печати с (определенным содержанием), а имеющие источником своего существования заработок, получаемый от разных предприятий печати за обычно выполняемую литературную работу или в виде построчного гонорара или определенной платы по особому каждый раз соглашению за выполнение специальных заданий этих предприятий печати—статьи, произведения и пр., приравниваются к лицам свободных профессий.

4. В случае совпадения условий п. п. 1, 2 и 3 порядок обложения определяется превалирующим занятием, а именно: если литературная или журнальная работа в условиях п. 3 является занятием подсобным, не имеющим характера постоянного, лица ею занимающиеся не несут налоговых обязанностей, предусмотренных для лиц свободных профессий, и наоборот, если эти занятия носят постоянный характер, являясь основным источником существования, работники печати превлекаются к платежу налогов, как лица свободных профессий.

(„Раб. Суд“ № 7—1924 г.).

Конфликтная Комиссия о лицах свободных профессий.

1. Гр. Г. служит в Центросоюзе, как изобретатель, но на штатной должности, как изобретатель, не состоит, получает оклад жалованья по соглашению до момента окончания своего изобретения, занимает с семьей квартиру. Домоуправление считает его до момента поступления на определенную службу лицом без определенных занятий и соответственно исчисляет квартирную плату Конфликтная комиссия постановила считать Г. лицом свободной профессии и установленную домоуправлением квартирную плату признать правильной (реш. 21—1—24 г. № 6).

2. Гр. Б., врач-лаборант, три месяца тому назад приехал в Петроград, служит на заводе военно-врачебных изготовлений, занимает две комнаты с семьей из 4 человек. Домоуправление исчислило с него кварт. плату по 1 руб. за саж. на том основании, что он хотел заняться частной практикой и подыскивал в доме подходящую квартиру. Имеет ли сейчас гр. Б. практику, домоуправлению неизвестно. Конфликтная Комиссия постановила: исчислять с гр. Б. кварт. плату, как со служащего в зависимости от его заработка на службе. (д. № 28 от 19—XII 1923 г.).

3. Гр. Х. служит в кредитном кооперативном товариществе „Кустпромселькредит“ и в то-же время является членом кооператива.

Домоуправление исчислило кв. плату с него, по п. 2 ст. 2 об. пост. 15 сент. 1923 г. по 2 р. за кв. саж., на том основании, что он является членом кооператива и, очевидно, получает не только жалование, но и еще какие-либо процентные отчисления.

Конфликтная Комиссия исчисление домоуправления признала правильным (д. № 21 от 7 мая 1924 г.).

4. Артистка „Музыкальной комедии" гр-ка Ор. получает в виде жалования 48 руб. в месяц и заявляет, что никаких других заработков не имеет.

Домоуправление исчислило с нее квартирную плату, как с лица свободной профессии, на том основании, что гр. Ор. на заработок 48 руб. в месец не может вести такой образ жизни, какой она ведет, а именно: — имеет прислугу ,всегда ездит на извозчиках и т. п.; поэтому правильнее всего считать это жалование 48 руб. побочным заработком, основным же следует считать ее отдельные выступления в других театрах, а не в „Музыкальной комедии" (так называемая халтура).

Артистка О. согласилась оплачивать квартиру по высшему тарифу служащих, т. е. 1 р. 20 к., причем подтвердила, что она действительно иногда выступает и в других театрах, за вознаграждение по особому соглашению.

Конфликтная Комиссия постановила:—кв. плату с гр-ки О. исчислять в размере 1 р. 20 к. за кв. саж. (д. № 23 от 23 мая 24 г.).

5. Гр. А. является членом артели „Сельхозтрест", состоит на службе в качестве заведующего отделением означенной артели, в профсоюзе не состоит и на Бирже труда не зарегистрирован.

Домоуправление об'яснило, что гр. А., по имеющимся у домоуправления сведениям, является владельцем хлебопекарни, которая в настоящее время входит в указанную артель. При вступлении в артель, А. заключил с ней договор, согласно которому (по сведениям домоуправления) гр. А. внес еще пай и вступительный взнос—всего 110 руб. 50 к.; в виду всего этого домоуправление и считает, что владение хлебопекарней гр. А., в лучшем случае, должно считаться комбинированным, на самом же деле А, как являлся, так и по настоящее время является владельцем пекарни; на основании этого квар. плата с гр-на А. исчислена была по 5 руб. за кв. саж.

Конфликтная Комиссия постановила:—хотя гр. А.и является служащим артели, но, так как он в то-же время является и членом той-же артели, квартирную плату с него исчислить по п. 2 ст. 2 об. пост. о кв. пл. 15 сентября 1923 г. т. е. по 2 руб. за кв. саж. (д. № 7 от 23 мая 1924 г.).

6. Артист Гос. Ак. Театра Б., преподающий на дому уроки танцев и выбирающий поэтому патент на личные промысловые занятия III разряда, подал жалобу на домоуправление, которое исчислило с его жены, проживающей отдельно от него, но находящейся на его иждивении, по 7 р. за кв. саж.

Конфликтная Комиссия раз'яснила, что только патенты на торгово-промышленные предприятия дают право исчислять кв. плату по п. 1 ст. 2, т. е. как с торговцев, патенты же на личные промысловые занятия, как относящиеся к лицам свободных профессий, должны быть относимы к тарифу этих последних, за исключением патентов, выбираемых на служащих в предприятиях (д. № 13 от 5 марта 1924 года).

7. Гр. З., зубной врач, служит на фабрике им. Домбаля, занят на службе в течение 6 часов, о чем имеет удостоверение с фабрики, кроме того, рабочих той же фабрики принимает у себя на дому. Домоуправление исчислило с него квартирную плату, как со служащего, с его же зубоврачебного кабинета исчислило плату по 1 р. 50 к. за кв. саж. в виду того, что он принимает и посторонних лиц и таким образом имеет практику. Конфликтная Комиссия постановила: исчислять плату за всю квартиру, как со служащего (д. № 14 от 7 января 24 г.).

Об исчислении квартирной платы с заведывающих пивными лавками.

(Из практики Конфликтной Комиссии).

Гр. Г—ко, заведывающий пивной лавкой ПЕПО, представил домоуправлению удостоверение, выданное ПЕПО о том, что он является служащим, получающим по IX разряду союза Нарпит и за месяц получил 31 товарный рубль. Домоуправление не признало означенного удостоверения основательным и причислило гр. Г—ко к группе торговцев, назначив ему квартирную плату по высшему тарифу.

В заседании Конфликтной Комиссии гр. Г—ко пред'явил договор, заключенный им с ПЕПО о заведывании лавкой. Из этого договора видно, что гр. Г—ко во всяком случае не может быть отнесен к обыкновенным служащим, получающим определенное вознаграждение. По условию, Г—ко получает 12% валового дохода с лавки, с обязательством из этих сумм производить часть расходов по лавке. Таким образом, выяснилось, что гр. Г—ко работает на особом процентном соглашении. В виду этого, Конфликтная Комиссия, приняв во внимание, что гр. Г—ко всетаки работает в государственном (приравненном) учреждении, постановила отнести его, согласно п. 2 ст. 2. Обязат. пост. о квартирной плате от 15-IX-23 г., к служащим, получающим содержание по особым соглашениям, т. е. квартирная плата должна исчисляться с него, как с лица свободной профессии.

(„Раб. Суд“ № 1-2—24 г., стр. 173).

Раз'яснение Гл. Упр. Ком. Хоз.

В дополнение к инструкции НКВД за № 194 от 21 июня 1923 г. по применению постановления ВЦИК и СНК о плате за пользование жилыми помещениями, от 13 июня 1923 г., Главное Управление Коммунального Хозяйства раз'ясняет:

1. Представление рабочими и служащими домоуправлениям расчетных книжек, в качестве доказательства размеров заработной платы является вполне достаточным и делает излишним для учреждений и предприятий выдачу особых справок о заработной плате.

2. Врачи, состоящие на службе в кооперативных и общественных организациях и работающие в них не менее установленного Наркомтрудом рабочего времени, приравниваются к врачам, состоящим на государственной службе и оплачивают помещения по ставкам, установленным для служащих, хотя бы у них сверх службы была и частная практика.

3. Биржевые маклера, как лица, выполняющие функции нотариального и коммерчески-консультационного характера при Госорганах, ведущие операции не за свой счет и получающие вознаграждение по определенному тарифу, не могут рассматриваться, как лица, имеющие нетрудовые доходы, и должны быть при исчислении квартирной платы отнесены к категории лиц свободных профессий.

Зав. Гл. Управл. Ком. Хоз. Член Коллегии НКВД **М. Земблюхтер.**

Заведывающий Жилищн. Отд. **Д. Шейнис.**

Управделами ГУКХ **Гагалюк.**

(„Раб. Суд“ № 12—1923 г., стр. 43).

Лица, проживающие на нетрудовые доходы.

§ 8. Лица, проживающие на нетрудовые доходы, в зависимости от выбираемых ими патентов и от материального положения, оплачивают по определению домоуправлений квартиры и комнаты не ниже следующего размера:

а) выбирающие патенты на торговые предприятия I и II разряда и промышленные предприятия 1 разряда не ниже 2 рублей за каждый рубль довоенной квартирной платы.

Примечание. Лица, торгующие на рынках по торговому патенту II разряда, причисляются к группе „б“ настоящего параграфа.

б) выбирающие патенты на торговые предприятия III—V разряда и промышленные предприятия II—XII разряда и личные промысловые свидетельства V разряда—не ниже 2 р. 50 к. за каждыи рубль довоенной квартирной платы.

6. а) В отношении лиц свободных профессий и граждан, проживающих на нетрудовые доходы, как-то: торговцев, промышленников, подрядчиков, комиссионеров и посредников, а также вообще тех лиц, для коих источник существования определяется обладанием капитала или участием в прибылях от капитала — обязательное постановление Губисполкома определяет лишь минимальные ставки квартирной платы, предоставляя домоуправлениям право, в зависимости от материального положения с‘емщика помещения, устанавливать квартирную плату, руководствуясь хозяйственными соображениями.

б) К указанной в § 8 Обязательного постановления группе плательщиков относятся также совладельцы предприятий и лица свободных профессий, обладающие специальными заведениями, как-то: технические конторы, разного рода бюро и проч., за исключением врачей, учредивших частную лечебницу. которые, при условии пред‘явления соответствующего удостоверения Губздрава, сохраняют за собой по оплате жилых помещений права лиц свободных профессий и оплачивают занимаемые ими помещения не ниже 1 руб. 50 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы.

К нетрудовым элементам надлежит относить лиц, живущих на доходы от азарта—черная биржа, карты, рулетка, лото и т. п. — и от общественно-вредных занятий — гадание, знахарство, проституция, т. п.

(„Раб. Суд“ № 1-2—24 г.)

Владельцы и арендаторы дач и крестьянских изб не могут быть отнесены только по этому признаку к нетрудовым элементам.

(„Раб. Суд“ № 1-2—24 г.)

Торговые посредники, т. е. лица, занятие коих состоит в сближении между собой продавцев и покупщиков товаров за процентное вознаграждение, в зависимости от суммы сделок, относятся к высшей категории плательщиков, а не к лицам свободной профессии.

(„Раб. Суд“ № 1-2—24 г.)

Нельзя причислять кого либо к нетрудовому элементу только **по признакам дореволюционного и вообще прошлого социального положения** (напр., бывш. фабриканта или торговца и т. п.), если это положение ко времени взимания квартирной платы изменилось.

(„Раб. Суд" № 1-2—24 г., стр. 174).

Случайное приращение имущества плательщика, как-то: **выигрыш** в лотерею, получение наследства, ликвидация собственного имущества и т. п., не дает права домоуправлению считать такого жильца живущим на нетрудовые доходы.

(„Раб. Суд" № 1-2—24 г., стр. 173).

О патентах.

У ряда домоуправлений создалось неправильное толкование о наличности **патентов**: именно, домоуправления, не входя в обсуждение, на что именно выдан патент, брали его разряд и относили к п. 1 ст. 2 Обяз. пост. 13 сент. 1923 г., т. е. к лицам, живущим на нетрудовой доход. Конфликтная Комиссия в ряде дел указала, что прежде всего нужно различать патенты на предприятие и на личные промысловые занятия; первого рода патенты влекут за собой причисление к п. 1 (торговля и промысел), второго же рода патенты имеют значение только для лиц свободных профессий, т. е. наличность патента, безразлично, какого разряда, у таких лиц—дает домоуправлению право причислять их к п. 2 (по 2 руб. за сажень); наконец, наличность патентов на личные промысловые занятия у служащих в частных учреждениях не имеет никакого значения и не влияет на размер платы за квартиру, каковая должна исчисляться согласно размерам зарплаты, как со служащих.

(„Деятельность Конфл. Комиссии" „Раб. Суд." № 12—1923 г.).

Имеет ли право Правление Жил. Т-ва взимать плату с торговцев меньше установленного Обязательным постановлением размера?

Действующее постановление Губисполкома о квартирной плате устанавливает твердые основные ставки таковой, и домоуправления не вправе понижать их по своему усмотрению.

(„Вест. Л. С." № 61—1924 г.).

Вправе ли домоуправление взимать с торговца квартирную плату ниже той ставки, которая полагается ему согласно выбираемому им промышленному патенту?

Хотя Обязат. постановление точного ответа на этот вопрос не дает, но из практики Конфликтной Комиссии при Губоткомхозе видно, что вопрос этот может быть разрешен в положительном смысле, т. е., что домоуправление вправе по каким либо причинам установить меньший против полагающегося по Обяз. постановлению размер платы. В одном из домов правление последнего сделало торговцу скидку с кв. платы в 30%, мотивируя это тем, что квартира занимаемая торговцем, не благоустроена. Конф. Комиссия, куда это дело перешло на рассмотрение, такую скидку признала не противоречащей Обяз. постановлению.

(„Раб. Суд" № 3—24 г., стр. 300).

Гр. Е.—по профессии маляр, работает сам, является совладельцем малярной мастерской, имеет промысловый патент 1-го разряда, занимает одну комнату. Домоуправление исчислило кв. плату по 4 руб. за саж., но сделало скидку в размере 30% в виду того, что квартира гр. Е. неблагоустроена. Конфликтная Комиссия признала исчисление домоуправления правильным (реш. Конфл. Комисси 11—I—24 г. № 9).

О крупье в клубах.

Вследствие многократных запросов о том, являются ли крупье в клубах и лото служащими или работниками наемного труда, Уполномоченный НКТ Северо-Западной Области раз‘ясняли, что на лиц, исполняющих должность крупье, не может быть распространено действие Код. Зак. о Труде в соответствии со ст. 1 означенного Кодекса, так как вышеупомянутые лица по характеру своей деятельности, как работающие на процентном отчислении или сами являющиеся арендаторами игорных столов в клубах, должны рассматриваться применительно к раз‘яснению Уполномоченного НКТ Сев.-Зап. Области („Вестник Петросовета“ № 36, 1923 г.) как самостоятельные торговые деятели и комиссионеры, которые не пользуются никакой защитой Код. Зак. о Труде и по отношению к которым должны быть применяемы все законы и положения об обложении лиц, живущих на нетрудовой доход.

(„Вестн. Петросовета“ 29 авг. 1923 г. № 68).

Как должна оплачиваться квартира лица (платящего по высшему тарифу), если у домоуправления возникает подозрение в том, что данный квартиронаниматель, в целях уменьшения платы за всю квартиру, вселил к себе других жильцов (платящих по низкому тарифу), распределил на них комнаты, фактически же продолжает пользоваться этими комнатами?

Конкретно этот вопрос может быть иллюстрирован в следующем примере: торговец является квартиронанимателем, в свою квартиру (из 4 комнат) вселил трех безработных, за которыми зачислил три комнаты, а сам с женой и ребенком оплачивает по тарифу торговца одну комнату. Домоуправление осмотрело квартиру и пришло к убеждению, что в действительности по внешнему виду безработные занимают лишь одну комнату, а остальные три комнаты занимает торговец, так как две комнаты—столовая и кабинет не имеют жилого вида или вида, который должен был бы быть (по мнению домоуправления) при действительном проживании в них. Таким образом у домоуправления возникает вопрос: — вправе ли оно вообще основываться на данных, полученных от произведенного осмотра квартиры, и затем, — вправе ли оно на этом основании предложить торговцу оплатить по своему тарифу три, а не одну комнату?

На вопрос этот следует ответить отрицательно, т. е. домоуправление не вправе только по внешнему виду комнаты утверждать, что данная комната находится в пользовании того или иного лица, или что данная комната имеет жилой или нежилой вид. Если мы вообще рассмотрим систему пользования квартирами, то увидим, что только в гостинницах и отелях строго проводится принцип принадлежности данного номера (комнаты) определенному лицу, во всех же частных квартирах этого нет,—в таких квартирах одну комнату выделяют для еды (столовая), другую—для спанья (спальная), третью—для детей, четвертую—для занятий (кабинет) и т. д., и таким образом сказать, кому какая комната принадлежит, очень трудно. Занимающий комнату (безработный) безусловно вправе разрешить воспользоваться днем его комнатой для других целей (для столовой или для занятий в качестве кабинета), затем двое или трое безработных, в свою очередь, могут так распределить комнаты, что одна явится у них спальной, вторая—столовой и третья—кабинетом. Таким образом, заявление квартиронанимателя и троих его жильцов о том, что они занимают именно такие комнаты, должно приниматься домоуправлением на-веру до тех пор, пока само домоуправление не докажет обратного, при чем здесь следует принимать во внимание и то, что если даже жильцы и не осуществляют полностью своего права исключительного пользования зачисленными за ними комнатами, то, во всяком случае, такое право может быть ими осуществлено в любую минуту, и, таким образом, квартиронаниматель и юридически, и фактически ограничен в праве пользования сданными жильцам комнатами.

(„Раб. Суд“ № 11-12—24 г., стр. 965).

Лица неопределенных занятий.

Примечание к §§ 3—8: В отношении лиц неопределенных занятий домоуправлениям предоставляется право, в зависимости от материального положения данных лиц, относить их к любой категории плательщиков.

В отношении **лиц неопределенных занятий** новое Обяз. постановление дает большой простор домоуправлениям. По действовавшему доныне Обяз. постановлению, лица неопределенных занятий были предусмотрены п. 5 ст. 2, которая кв. плату им устанавливала в пределах от минимума, установленного для рабочих, до ставки лиц свободных профессий, т. е. от 10 к. до 2 руб. за кв. саж. Как установила практика, домоуправления обычно брали максимум, что, конечно, об'яснялось постоянным дефицитом домового бюджета; так как и сейчас новая кварт. плата будет не достаточна для многих домов, то следует ожидать, что в этом отношении домоуправления также не будут стесняться и назначать очень высокие ставки, не считаясь с действительной платежеспособностью. В большинстве случаев, в числе этих лиц с неопределенными занятиями значатся те же трудящиеся, потерявшие службу и по каким либо формальным причинам не попавшие в число безработных, получающих пособие. Следует заметить, что громадное большинство дел Конфликтной Комиссии заключалось в спорах об установлении платы для лиц неопределенных занятий.

В этом отношении домоуправлениям следует при определении кв. платы таким лицам принимать во внимание их прежнее занятие или прежний источник средств к существованию. Приезжий рабочий, нигде не зарегистрированный, должен быть квалифицируем, как таковой, по квартирной плате, бывший служащий конторщик или счетовод и т. п. должен также приравниваться к группе служащих и т. д.

(„Раб. Суд“ № 13-14—24 г., стр. 160).

Жена, живущая отдельно от своего мужа, должна оплачивать занимаемое ею жилое помещение по своему социальному положению. Если у домоуправления имеются достоверные и документальные данные о том, что жена находится на иждивении отдельно живущего мужа, то в этом случае плата за квартиру должна взиматься по социальному положению мужа. Если же у домоуправления не имеется таких сведений о муже и если жена, живущая отдельно от мужа, не имеет никаких определенных занятий, то она должна оплачивать квартиру, как лицо без определенных занятий.

(„Раб. Суд“ № 6—24 г. стр. 575).

Жилец, **отбывающий наказание в исправдоме,** не считается с'емщиком жилого помещения, а потому семья его оплачивает квартиру по своей категории.

(Журн. „Ж. Т-во“ № 15—23 г.)

В каком размере надлежит взыскивать квартирную плату с семейства гражданина, содержещегося в исправдоме?

Если семья находится на иждивении лица, содержащегося в исправдоме, но еще со службы не уволенного, то—согласно размеров выдаваемого ему со службы жалованья; во всех же остальных случаях—по занятиям членов семьи с применением прим. к ст. 3—8 Обяз. постановл., т. е., как с лиц неопределенных занятий.

(В. Л. С. 31—V—24 г. № 43).

Конфликтная Комиссия о лицах неопределенных занятий.

По отношению к лицам неопределенных занятий Конфликтная Комиссия выработала известный подход; она не стала на формальную точку зрения, т. е. не относит, при отсутствии определенных занятий, всех без разбора к группе, неопределенных занятий, а подошла ближе к жизни. Комиссией принимается во внимание, прежде всего, социальное положение нанимателя, затем имущественное положение, возраст, семейное положение, наличность случайного заработка, профессиональные знания, здоровье и т. п. И, в зависимости от всех этих условий, Конфликтная Комиссия определила плату по прежнему Обяз. постан. от 10 коп. до 2 руб. Например, лицам физического труда, не имеющим определенных занятий, живущим случайным заработком, не зарегистрированным на Бирже Труда по формальным причинам и занимающим с семьей 1—2 комнаты, Конфликтная Комиссия назначала плату по 10-20 коп. за саж. Лицам престарелым свыше 50 лет, ничем не занимающимся, не могущим работать по слабости здоровья и преклонности возраста, живущим от продажи своего имущества, Комиссия назначала квартирную плату 40—60 коп. за сажень. Лицам свободной профессии, не занимающимся своей профессией за отсутствием работы, находящимся во временном материальном затруднении и не имеющим средств, Комиссия определяла размер квартирной платы в 40—90 коп. за сажень.

(„Деятельность Конфл. Ком." „Раб. Суд" № 12—23 г.)

---

1. Гр. Д., по профессии прачка, 63 лет, занимает с мужем одну комнату и кухню, муж—в больнице, а она не регулярно занимается различной поденной работой. Домоуправление исчислило квартирную плату по 2 руб. с кв. саж. в виду того, что они **не имеют никаких документов**, и тяжелое материальное положение их подтверждает.

Конфликтная Комиссия, принимая во внимание преклонный возраст гр. Д., материальное положение и болезнь мужа, постановила кв. плату исчислять по 20 к. с кв. с. (дело № 6 от 18/II 24 г.).

---

2. Гр-ка Л. состоит на службе в Российском Инст-те Истории искусств в должности **научного сотрудника сверх штата, без жалования**; зарегистрирована, как научный сотрудник, в КУБУ, является членом Союза Сорабиса. Союз подтвердил, что она действительно состоит научным сотрудником Инст-та. Гр-ка Л. заявила, что она живет на средства, получаемые от продажи вещей; занимает квартиру из 6 комнат, из которых четыре сдает жильцам. Домоуправление исчислило с нее кварт. плату по 2 руб. за кв. саж., считая ее **лицом без определенных занятий**. Конфл. Комиссия признала исчисление домоуправления правильным (д. № 3 от 31 декабря 1923 г.).

---

3. По делу № 25, рассмотренному в заседании 2 апреля с. г., Конфликтная Комиссия постановила:—**жена и, вообще, семья лица** неопределенных занятий, **высланного из Ленинграда**, должна платить за квартиру, по тарифу, лиц свободной профессии.

Учреждения.

§ 9. В из'ятие из постановления Губисполкома от 7 июня 1924 г. („Вестник Л. С.", № 47—1924) нижеперечисленные учреждения и организации, занимающие во всех без исключения домах жилые помещения под канцелярии, школы, клубы и т. п. нужды не торговопромышленного характера, а именно:

а) партийные, профессиональные и спортивные организации;

б) учреждения Наркомвоена, Наркомпочтеля, Губмилиции и Губсуда;

в) школы Губоно;

г) ясли, очаги охраны материнства и младенчества и

д) лечебницы Губздравотдела

оплачивают эти помещения домоуправлениям по 20 коп. за каждый рубль довоенной квартирной платы.

Остальные учреждения и предприятия, занимающие не для нужд торгово-промышленного характера жилые помещения, не находящиеся на улицах, перечисленных в особом списке, составленном Губоткомхозом во исполнение § 2 Обяз. пост. от 7 июня с. г. „Об арендной плате за торгово-пром. помещения" (Вестник Ленингр. Совета" № 46) *), оплачивают занимаемую ими жилую площадь домоуправлениям в порядке постановления Совнаркома от 13 марта с. г. („В. Л. С." № 28 1924 г.).

Примечание. Учреждения и организации, сверх квартирной платы, оплачивают коммунальные услуги в размере фактического использования.

Кому принадлежит право эксплоатации жилых помещений, занятых конторами торгово-промышленных предприятий, Откомхозу или Жил. Товариществу, и вправе-ли Откомхоз при том условии, что 10% норма выполнена, заключить арендный договор на освободившуюся жилую квартиру без согласия Жил. Т-ва.?

10%-ная жилищная норма никакого отношения к вопросу о сдаче жилых помещений под конторы и т. п. не имеет. Отчисление 10% площади каждого дома в жилищный фонд преследует исключительно цели регулирования жилищного вопроса в прямом смысле. Эксплоатация жилых помещений, снимаемых под конторы и т. п., принадлежит Арендной Части Губоткомхоза, но заключение соответственных арендных договоров может производиться не иначе, как с согласия Жил. Т-ва. При установлении характера того или иного помещения в доме следует иметь в виду, что квартиры, которые до муниципализации домов в Ленинграде занимались под конторы и т. п., не могут считаться безусловно жилыми помещениями, и право их эксплоатации принадлежит непосредственно Губоткомхозу. Сдача жилых помещений по прямому назначению, когда 10%-ная норма выполнена, принадлежит исключительно Жил. Т-ву.

(В. Л. С. 27—V—24 г. № 41)

---

*) См. изданный приложением к № 52 „В. Л. С." сборник „Нормы арендной платы".

Может-ли допускаться жилье в помещении, арендованном под контору, и если да, то не должна ли занимаемая под жилье площадь оплачиваться непосредственно Жил. Т-ву по тарифу жалования служащих, проживающих в конторе?

Если в конторе проживают служащие, пребывание которых там является необходимым в целях охраны конторы и т. п., то занимаемая ими площадь оплачивается на общих основаниях Откомхозу. Если же проживание в конторе не является необходимым для выполнения их обязанностей, то занимаемая ими площадь подлежит исключению из общей площади конторы и плата за нее вносится домоуправлению.

(В. Л. С. 24 мая—1924 г., № 41).

Имеют ли право домоуправления начислять и взыскивать с магазинов и учреждений пеню за несвоевременный взнос денег на оплату коммунальных услуг? С какого срока начинается начисление пени?

Вопрос о пене за несвоевременный взнос денег на оплату коммунальных услуг не только в отношении магазинов и учреждений, но и вообще—прямого разрешения ни в Обяз. пост., ни в послужившей источником для него в этом пункте инструкции НКВД по применению декрета ВЦИК от 13 июня 1923 г. не имеет. Однако, принимая во внимание, что надбавка на коммунальные услуги устанавливается в пределах действительной их стоимости и что домоуправления за просрочку в их уплате сами несут материальную ответственность в виде пени, следует признать, что взыскание пени за неаккуратные взносы на коммунальные услуги представляется вполне обоснованным. Московское Обяз. пост. о применении декрета ВЦИК о квартирной плате именно так этот вопрос и решает. Известное в Ленинграде определение местного Губсуда от 27 ноября 1922 г. о недопустимости начисления пени на дополнительные раскладки по времени, когда оно вынесено, не могло иметь ввиду установленных лишь в 1923 г. надбавок на коммунальные услуги.

Что касается срока, то таковой для магазинов и учреждений должен определяться применительно к тем срокам, которые предоставляются для платежа без пени подходящим категориям жильцов дома.

(В. Л. С. 31—v—24 г., № 43).

Об участии арендаторов торгово—промышленных помещений в оплате коммунальных услуг и домовых расходов на вывозку мусора и снега.

Во изменение всех ранее изданных постановлений об участии арендаторов торгово-промышленных помещений, находящихся в жилых домах, в оплате коммунальных услуг по дому, Губисполком постановляет:

1) Все без исключения арендаторы торгово-промышленных помещений в жилых домах, как переданных учреждениям, организациям, Жилищным Товариществам и частным лицам, так равно и в домах, находящихся в ведении Ленинградского Губоткомхоза, обязаны принимать участие в покрытии расходов по оплате коммунальных услуг (вода, домовое освещение и очистка люков), а равно в расходах по вывозке мусора и снега в этих домах.

2) Дополнительные раскладки за коммунальные услуги в пользу домоуправлений не должны превышать 20 проц. месячной арендной платы.

3) Оплата вышеуказанных расходов по дому производится домоуправлениями пропорционально квартирной и арендной плате торгово-промышленных и им подобных помещений, согласно публикуемой вместе с сим инструкции.

Зам. Председателя Губисполкома **Г. Евдокимов.**

Секретарь Губисполкома **Н. Комаров.**

(В. Л. С. 22—III—24 г., № 24).

Инструкция по применению Обязательного постановления об участии арендаторов торгово-промышленных помещений в оплате коммунальных услуг и домовых расходов на вывозку мусора и снега.

1) Обязательное постановление „об участии арендаторов торгово-промышленных помещений в оплате коммунальных услуг и расходов на вывозку мусора и снега“ касается всех без исключения находящихся в доме торгово-промышленных помещений.

2) Оплата указанных в п. 1 означенного Обязательного постановления расходов по дому (вода, домовое освещение, очистка люков, вывозка мусора и снега) производится арендаторами сверх арендной платы за торгово-промышленные помещения.

3) При исчислении домоуправлениями причитающихся с арендаторов упомянутых дополнительных платежей, надлежит сумму, необходимую на покрытие предусмотренных настоящим постановлением расходов за месяц, разделить на общую сумму всей поступившей по дому квартирной платы и всех арендных платежей; результат такого деления (частное) надлежит умножить на месячную арендную плату каждого из находящихся в доме торгово-промышленных помещений. Так, например, если перечисленные в п. 2 расходы по дому за февраль месяц составляют 54 руб. золотом, а общий доход по дому равняется 270 руб., в том числе квартирной платы за жилые помещения 50 руб. золотом и аренды за находящиеся в доме два торгово-промышленных помещения 100 р. + 120 р. = 220 руб. золотом, то для определения дополнительной сверх арендной платы раскладки за торговые помещения надо 54 разделить на 270, что составит 20 коп. на рубль, в зависимости от чего дополнительный платеж за данный месяц составит для одного торгово-промышленного помещения 20 к. × 100 = 20 руб. и для другого 20 к. × 120 = 24 руб.

Примечание. При вычислении суммы дополнительного платежа надлежит иметь в виду, что таковой, согласно п. 2 Обязательного постановления, во всяком случае, не должен превышать 20 процентов с месячной арендной платы.

4) Исчисленная в золотых рублях, согласно п. 3 настоящей инструкции, дополнительная раскладка вносится арендаторами домоуправлениям по курсу дня платежа.

5) В том случае, если арендаторы торгово-промышленных помещений оплачивают какие-либо из вышеуказанных расходов самостоятельно (напр., баня, имеющая свой водомер), то к ним применяется такой же расчет, но за исключением оплачиваемой ими самостоятельно статьи расхода.

6) Для определения арендной платы за помещения может служить основанием справка из Арендного Подотдела Ленинградского Губоткомхоза

или арендный договор, но не квитанция об уплате какой-либо суммы за аренду помещения в кассу Откомхоза.

Примечание. Арендаторы, коим по условиям арендных договоров помещения предоставляются временно в бесплатное пользование, участвуют в раскладке пропорционально той арендной плате, которая установлена договором на платный период аренды.

(„Вестник Ленинградского Совета“ 22 марта 1924 г. № 24).

Об участии арендаторов торгово-промышленных помещений в расходах по дому.

Обязательное постановление Губисполкома от 22 марта с. г. („Вестн. Ленингр. Совета“ № 24) об участии арендаторов торгово-промышленных помещений в расходах по дому на коммунальные услуги вызвало многочисленные запросы в редакцию „Рабочего Суда“ как со стороны правлений жил. товариществ, так и со стороны самих арендаторов.

Как видно из запросов, правления жил. товариществ совершенно неправильно толкуют это постановление, превратив это участие в расходах (фактически небольшое по сумме) в точно определенную плату магазинов в пользу дома, и не только на коммунальные расходы, но вообще на все расходы дома вплоть до ремонта. Прежде всего, жилтоварищества просто взимают в свою пользу 20% арендной платы без производства какого-либо, требуемого Обяз. постановлением, пропорционального распределения. Некоторые же правления домов идут еще дальше: — они эти 20% арендной платы принимают за своего рода плату магазинов в пользу дома и оперируют с ней, как с таковой, например, если в доме идет обложение по всем квартирам на ремонт дома, при чем это обложение выражается в удвоении, утроении и т. д. месячной платы, то правление таким же порядком удваивает эти 20% с магазинов.

Такая точка зрения жил. товариществ безусловно неправильна, и в корне противоречит указанному выше Обязательному постановлению об участии арендаторов магазинов в расходах по дому.

Одновременно с этим Обяз. постановлением в том же нумере „Вестн. Ленингр. Совета„ № 24 от 22 марта с. г. помещена инструкция по применению этого постановления, которая очень точно раз‘ясняет, каким порядком должно производиться это обложение арендаторов в пользу дома.

Прежде всего, согласно этой инструкции, размер обложения не фиксируется точно, а говорится лишь (как в самом Обяз. пост., так и в инструкции), что, при распределении коммунальных расходов, доля участия арендаторов не должна никоим образом превышать 20% вносимой им в Откомхоз арендной платы за помещение. Таким образом, удваивание этих процентов правлением дома является явно незаконным.

Затем, определение суммы, подлежащей взысканию с арендатора, очень подробно и вполне ясно раз‘яснено в пункте 3-ем инструкции.

Определение производится таким порядком: — домоуправление высчитывает сумму денег, требуемую на покрытие расходов на данный месяц на коммунальные услуги, такими расходами могут быть только следующие: вода, электричество, очистка люков и вывозка мусора; следовательно, нужно взять только счета на воду, электричество, на вывозку мусора и на очистку люков (если таковая очистка производилась в данном месяце). Расходы эти подсчитываются очень легко и не возбуждают никаких сомнений. Сумма этих расходов и подлежит распределению между всеми квартиронанимателями и, в том числе, между арендаторами торговых поме-

щений. В дальнейшем правление должно подсчитать сумму всей квартирной платы и платежей арендаторов за магазины в Откомхоз. Полученная таким образом сумма и должна лечь в основание определения размеров участия каждого, как квартиронанимателя, так и арендатора, в расходах на коммунальные услуги по дому. Для этого сумма расходов на коммунальные услуги делится на сумму всех платежей квартиронанимателей и арендаторов за помещения. Результат этого деления даст цифру, которая будет составлять ту долю коммунальных расходов, которая будет причитаться с каждого плательщика дома за один вносимый им рубль (квартирной платы или арендной платы). Для определения полностью причитающегося платежа на коммунальные услуги следует умножить месячную плату арендатора на полученную выше цифру (доля на один рубль платы).

Инструкция приводит и пример, как следует производить такую пропорциональную раскладку.

„Если коммунальные расходы по дому за месяц составляют 54 р., а общий доход по дому равняется 270 рублей, в том числе квартирной платы за жилые помещения 50 р. и аренды за находящиеся в доме два магазина 220 р. (один — 100 р. и второй 120 р.), то для определения дополнительной раскладки за торговые помещения надо 54 руб. разделить на 270, что составит 20 коп. на рубль, в зависимости от чего дополнительный платеж за данный месяц составит для одного магазина 20 к. × 100 = 20 руб. и для другого 20 к. × 120 = 24 рубля“.

В тех случаях, когда, при производстве такого пропорционального распределения окажется, что причитающаяся с арендатора сумма превышает 20% арендной платы, то арендатор вносит только 20%. Обычно в жизни коммунальные расходы по дому очень невелики, и на долю арендаторов приходится платить значительно меньше этих 20%, особенно в тех домах, где много магазинов и дом большой.

Каждый плательщик-арендатор вправе потребовать от домоуправления пред'явления ему для проверки как самого производства пропорционального распределения расходов на коммунальные услуги, так и обозрения подлинных счетов водопроводной станции, электротока и счетов на мусор и очистку люков.

Обяз. постановление об участии арендаторов в расходах на коммунальные услуги опубликовано 22 марта 1924 г., следовательно, именно с этого срока и вправе домоуправления требовать от арендаторов участия в этих расходах; таким образом совершенно неправильно требование домоуправления принимать участие в расходах на вывозку снега, имевшую место еще зимой до 22 марта 1924 г.

(„Раб. Суд“ № 10—1924 г.).

Согласно § 10 Обяз. постановления, коммунальные услуги покрываются квартирной платой. Означает-ли это отмену взимания с арендаторов торговых помещений 20% на коммунальные услуги?

Постановление Губисполкома о взимании означенных 20% („В. Л. С.“ № 46, 1924 г.) Обязат. постановлением о кварт. плате не отменяется и не изменяется; обязанности арендаторов торгово-промышленных помещений, в отношении домоуправлений, этим постановлением, касающимся оплаты жилых помещений, совершенно не регулируются.

(Раз'яснение Губоткомхоза—„Вест. Лен. Сов.“ № 70 от 3—IX—24 г.).

Расходы по дому и дополнительные раскладки сверх квартирной платы.

§ 10. Все расходы по дому, как-то: ремонт дома, содержание служащих, коммунальные услуги, государственные и местные налоги и сборы, страхование и проч.. должны покрываться собираемой с жильцов дома постоянной квартирной платой.

Примечание. В исключительных случаях, в домах, требующих неотложного ремонта, общему собранию жильцов дома, с разрешения Райкоммунотдела, предоставляется право производить дополнительные раскладки и сверх установленной настоящим Обязательным постановлением квартирной платы.

Сборы на топливо для нужд дома не входят в квартирную плату и взимаются пропорционально вносимой квартирной плате.

Вдомах, переданных Жилищным Т-вам, вопросы, связанные с приобретением топлива, разрешаются Общим Собранием членов Жилищного Т-ва простым большинством голосов явившихся на Собрание членов. Постановление Общего собрания обязательно для всех живущих в доме плательщиков квартирной платы, и невзнос причитающихся сумм для приобретения топлива приравнивается к невзносу квартирной платы, с последствиями, в случае просрочки, указанными в §§ 25 и 26.

(Моск. Инстр. кв. пл. 23/VIII—23 г.)

Вся **квартирная плата поступает в распоряжение домоуправления** на хозяйственные нужды дома, при чем все расходы проверяются ревизионной комиссией жил. т-ва не реже одного раза в два месяца, и оправдательные на них документы должны храниться в делах домоуправления.

(Вест. Лен. Сов. 15/IX 23 г. № 73.)

Собираемая квартирная плата по новому постановлению должна покрывать все расходы по дому, в том числе и ремонт. Однако Общему собранию жильцов дома предоставляется право, в целях выполнения ремонта, производить **дополнительные раскладки** сверх установленной квартирной платы. До сих пор такие раскладки практиковались, но они имели исключительно добровольный характер и не были обязательны для всех жильцов. Ныне же, согласно новому тексту Об. постановления, такая раскладка становится обязательной для всех, если только ее установит Общее собрание жильцов дома большинством голосов при наличии кворума (с соблюдением правил созыва общего собрания).

(Раб. Суд. № 13-14—24 г. стр. 161)

Стоимость отопления (домового центрального) **относится к дополнительной раскладке** пропорционально квартирной плате на те квартиры, которые пользуются домовым отоплением. В случае несогласия жильцов пользоваться центральным отоплением, домоуправление обязано выключить территориально данную квартиру. (Конфл. Ком. жур. № 32-22 г. по д. Жил. Т-ва по улице Чайковского (б. Сергиевская), 17.

Ревизионная коммисия дома имеет право в любое время **проверить расходы** и поступления денежных сумм дома, однако не имеет права вмешиваться в деятельность правления дома и в его хозяйственные распоряжения. (Норм. уст. Жил. Т-ва п. п. 40 и 43).

Рез. комиссия за содействием может обратиться в Районный Жил. отдел, в случае же отказа последнего—в ОНИ или в Президиум местного райисполкома (В. П. № 66-1922 г.).

В случае необходимости произвести неотложные расходы по домоуправлению и отсутствия на это необходимых наличных средств, Общее собрание жильцов уполномачивает правление на совершение займа или на получение ссуды или же постановляет произвести **разверстку между всеми жильцами дома.** Разверстка производится по-квартирно пропорционально установленной за квартиру плате, а если в доме имеются жильцы, снимающие от Т-ва отдельные комнаты, то пропорционально оплате таковых. (Норм. уст. Жил. Т-ва п. 9).

О взыскании пени за несвоевременный платеж расходов по ремонту дома (раскладка).

Руководством может служить кассационное определение Петроградского Губсуда (б. Совета Нар. Суд.) от 27 ноября 1922 г. по делу № 365—по иску Жилищного Товарищества д. № 33/32 по Калашниковскому просп.—к Сорокину и Альтергот о взыскании 310.900 руб. д. зн. 22 г. за ремонт крыши.

„Принимая во внимание, что, согласно постановления Петрогубисполкома, пеня взыскивается при несвоевременном взносе квартирной платы, т. е. повременного платежа за пользование квартирой, что таковое постановление распространительному толкованию не подлежит и к случаям несвоевременной уплаты каких либо других расходов по дому применения иметь не может, что в данном случае Жилищное Т-во взыскивает пеню за несвоевременный платеж расходов по ремонту дома, почему Суд имел основание отвергнуть в этой части исковые требования, что убытки от несвоевременной уплаты истец мог возместить путем ходатайства о присуждении ему разницы в курсе рубля, а такового ходатайства истцом заявлено не было, а посему находя доводы кассатора неуважительными, П. С. Н. С. определил: решение Нар. Суда I Отд. Смольнинского р-на от 19 октября 1922 г. утвердить и жалобу кассатора оставить без последствий".

(Раб. Суд № 3—23 г. стр. 37).

На основании прим. к § 13 ныне отмененного Обяз. пост. от 26 марта 1924 г. (В. Л. С. № 25) постановления Общего собрания о каких либо дополнительных сверх квартирной платы раскладках не были обязательны. По ныне же действующему Обяз. постановлению от 16 августа 1924 г, согласно примечанию к § 10 и **постановления Общих собраний о дополнительном обложении обязательны для всех жильцов** дома, не исключая и неявившихся на собрание. Неплательщики дополнительных раскладочных взносов подлежат выселению наравне с неплательщиками основной квартирной платы. (Норм. уст. Ж. Т.).

Все расходы по дому, как текущие—содержание служащих, мелкий ремонт, обязательное страхование дома, оплата счетов за воду и общее по дому электрическое освещение и т. п., так и экстренные, должны покрываться собираемой с жильцов постоянной квартирной платой. **Дополнительный к квартирной плате сбор может** производиться лишь в случаях крайней необходимости, согласно постановления $^2/_3$ Общего собрания членов Жил. Т-ва, а при отсутствии Жил. Т-ва—жильцов, имеющих право быть членами Жил. Т-ва по нормальному уставу, пропорционально квартирной плате. Всякие же раскладки по количеству жильцов воспрещаются.

(Об. пост. 13-I-24 г. о кв. пл.).

О порядке расходования поступлений квартирной платы.

На местах бывают случаи из'ятия поступлений квартирной платы из распоряжения домоуправлений и расходования их на нужды, не относящиеся к содержанию строений. Вследствие этого Нар. Ком. Внутр. дел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства раз'яснил:

1. Устанавливая нормы оплаты жилых помещений, декрет ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. (С. У. 1923 г. № 51, ст. 540) имел в виду, как это видно из п. 1 того - же декрета, создать специальные средства для содержания жилищ в исправности. Расходование поступлений квартирной платы должно производиться в соответствии с назначением, установленным законом, и обращение этих поступлений на нужды, не относящиеся к содержанию строений на местах, не может иметь места.

2. Средства, составившиеся из поступлений квартирной платы, не подлежат сдаче в кассы Наркомфина. Их надлежит оставлять в распоряжении домоуправления. Соответствующее правило установлено п. 7 инструкции НКВД от 31 июня 1923 г. по применению постановления ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. и подтверждается Наркомюстом в раз'яснениях от 27 июня 1923 г. № 652/3 и 18 февраля 1924 г. № 245.

Соответственно изложенному, Наркомвнудел по ГУКХ, подтверждая обязательность вышеназванного п. 7 инструкции НКВД, предлагает принять к руководству следующий порядок расходования поступлений квартирной платы в муниципализированных домах:

а) квартирная плата вносится домоуправлениями в государственные или коммунальные кредитные учреждения на текущий счет;

б) квартирная плата расходуется непосредственно домоуправлениями исключительно на нужды содержания домов;

в) органы управления домами обязаны перед соответствующими органами местного хозяйства отчетностью по установленной форме. (Циркуляр НКВД № 163 от 21 апреля 1924 г.).

Сроки внесения квартирной платы.

§ 11. Квартирная плата вносится в исчисленном домоуправлением размере лицами, поименованными в §§ 6, 7 и 8 настоящего постановления не позже 10 числа платежного месяца, а остальными плательщиками (§§ 3 и 4) не позже 10 числа следующего за платежным месяца, после какового срока начисляется пеня в размере $^1/_{10}$ % в день—для платящих квартирную плату согласно §§ 3 и 4 и $^1/_2$% в день—для остальных групп плательщиков.

---

7. Лица, не внесшие квартирной платы в сроки, указанные в § 11 Обязательного постановления, подлежат по требованию домоуправлений выселению в судебном порядке по истечении 2-х месяцев

со дня просрочки, если по оплате занимаемых ими помещений они отнесены к группе трудящихся (§§ 3 и 4 Обяз. пост.) и по истечении 7 дней, если они отнесены к остальным группам плательщиков (§§ 6,7 и 8 Обяз. пост.).

Примечание. В целях предотвращения передачи квартир и комнат вышеозначенными лицами, домоуправлениям надлежит одновременно с пред'явлением иска о выселении просить Нарсуд, в порядке обеспечения иска, воспретить ответчикам вселять кого-либо в квартиру.

В случае отказа квартиронанимателя вносить плату за комнатных жильцов, домоуправление признает квартиру переданной с'емщиком в его распоряжение и поступает с ней в дальнейшем, как с коммунальной квартирой, сдаваемой домоуправлением по комнатам.

Площадь проходных комнат в квартирах, занятых группой жильцов, разделяется, в отношении оплаты, пропорционально жилым площадям, занимаемым жильцами, пользующимися проходной комнатой.

Ответственность за своевременный взнос квартирной платы и соблюдение правил внутреннего распорядка в коммунальных квартирах возлагается домоуправлением на одного из жильцов квартиры, избранного жильцами последней. В случае несогласия при таком избрании—вопрос решается Общим собранием жильцов дома и Конфликтной Комиссией при Губоткомхозе

Квартиронаниматели и ответственные с'емщики могут набавлять в свою пользу не больше 10 проц. платы, причитающейся со с'емщиков комнат.

(Обяз. пост. о кварт. плате 15—IX—23 г.).

Выселение за неплатеж квартирной платы.

ВЦИК и СНК постановили:

I. Изменить п. „з“ ст. 171 Гражданского Кодекса РСФСР, изложив его следующим образом:

(Договор найма может быть досрочно расторгнут Судом):

„з“) в случаях неплатежа квартирной платы рабочими и служащими государственных и частных учреждений и предприятий, состоящими на социальном обеспечении инвалидами труда и войны, семьями мобилизованных, состоящими на государственных стипендиях учащимися, получающими пособие из касс социального страхования безработными—по истечении двух месяцев после установленного для них декретом ВЦИК и СНК от 13 июня 1923 г. („Собрание Узаконений“ 1923 г. № 55, ст. 540) для взноса означенной платы срока; в случаях неплатежа квартирной платы прочими гражданами—по истечении 7 дней после установленного для них упомянутым декретом срока. К неплатежу квартирной платы за пользование

водой, канализацией, отоплением, освещением, и за ремонт жилища по истечении упомянутых (2-месячного и 7-дневного) сроков после пред'явленного об означенной плате требования.

2. Дополнить ст. 171 Гражданского Кодекса РСФСР п. „и“ следующего содержания:

(Договор найма может быть досрочно расторгнут Судом):

„и“) в случаях необходимости производства капитального ремонта помещения, с тем непременным условием, что по учинении такового ремонта жилище должно быть предоставлено проживавшим в нем до ремонта лицам, если они того пожелают.

(„Изв. ЦИК СССР“ от 13 января 1924 г.).

Вправе ли домоуправление выселить судебным порядком из квартиры жену арестованного, на имя которого была квартира, за неплатеж в течение более 3 месяцев?

Да, в праве. При этом не может служить препятствием то обстоятельство, что юридический квартирохозяин находится под арестом, а в квартире проживает лишь жена. Вообще, по действующим жилищным законам особых прав квартирохозяину не предоставляется,—и полноправными ответственными жильцами квартиры считаются только те, которые фактически проживают в ней. С момента ареста квартирохозяина последний уже фактически перестает быть ответственным нанимателем, и таковыми уже должны считаться те, кто остался проживать в квартире; в данном случае — жена арестованного.

(„Раб. Суд“ № 6—24 г. стр. 575).

О порядке выселения граждан из помещений в гостиницах, сдаваемых по-суточно.

Совет Народных Комиссаров РСФСР раз'яснил:

Ст. ст. 171 и 172 Гражданского Кодекса и инструкция ВЦИК и СНК от 9 января 1924 года „о выселении граждан из занимаемых ими помещений“ не относятся к помещениям в гостиницах, сдаваемым по-суточно; для выселения граждан из названных помещений не требуется истечения установленных ст. 171 пунктом „з“ Гражданского Кодекса сроков, (2-месячного и семи-дневного), и таковое выселение производится в административном порядке.

Председатель Совета Народных Комиссаров РСФСР: **А. Рыков.**

За Управделами: **Н. Горбунов.**

За секретаря: **Саврасова.**

Москва, Кремль, 24 мая 1924 года.

(„Известия“ № 126, от 4 июня 1924 г.)

О выселении административным порядком граждан из помещений гостиниц, состоящих в ведении Управления Московскими гостиницами, сдаваемых по-суточно.

На основании постановления ВЦИК и СНК от 27 июля 1922 года (С. У. 1922 г. № 48—603) и постановления СНК от 30 мая 1924 г. о порядке выселения граждан из помещений в гостиницах, сдаваемых по-суточно („Изв. ЦИК" от 4 июня 1924 г. № 126), Президиум Московского Совета постановил:

1. Выселение граждан из помещений и гостиниц, состоящих в ведении управления гостиницами, сдаваемых по-суточно, производится в административном порядке через подлежащие органы милиции, независимо от времени года.

2. Основанием к выселению из гостиниц в административном порядке служит: 1) неплатеж в течении 3-х дней установленной расценкой платы за занимаемое помещение; 2) нарушение утвержденных Президиумом правил внутреннего распорядка в гостиницах и 3) необходимость иного пользования занимаемого помещения или необходимость производства ремонта в нем.

3. При выселении суточных жильцов из гостиниц, выселяемым не предоставляется ни помещений взамен, ни перевозочных средств.

4. Ходатайства о выселении суточных жильцов из гостиниц направляются Управлением Московскими гостиницами в Административный Отдел Московского Совета, который немедленно дает распоряжение о производстве такого выселения соответствующему отделению Милиции.

(„Изв. Адм. Отд." № 65 от 13 июня 1924 г.).

Договоры о найме квартир.

§ 12. На основании ст. 8 постановления ВЦИК и СНК от 21 июля 24 г., („В. Л. С." № 62 1924 г.) договоры о найме жилых помещений, заключенные до введения в действие настоящего постановления, могут быть пересмотрены по требованию домоуправлений в целях согласования их с произведенным настоящим постановлением повышением ставок. Разногласия между домоуправлениями и с'емщиками разрешаются в судебном порядке.

Конфликты.

§ 13. Недоразумения и споры, возникающие при применении настоящего обязательного постановления, разрешаются Конфликтной Комиссией при Губоткомхозе. Если одновременно с жалобой на неправильную расценку помещения, установленную домоуправлением, жалобщик вносит таковому исчисленную сумму, то при решении спора в его пользу излишек засчитывается в последующие его платежи. В случае недовнесения жалобщиком исчисленной с него суммы, после признания расценки домоуправления правильной, разница взыскивается с плательщика с начислением пени на нее на общих основаниях.

§ 14. Настоящее постановление с инструкцией к нему вводится в действие с 1-го августа 1924 г.

Порядок разрешения вопросов, связанных с квартирной платой.

Все вопросы, связанные с определением размера квартирной платы, разрешаются домоуправлением, и только в случаях разногласия жильца с решением домоуправления, переносятся в Народный Суд по месту нахождения домовладения.

В помощь Правлению Жилищного Товарищества Общее собрание может избрать Конфликтно-Расценочную Комиссию для разрешения всех вопросов, связанных с определением квартирной платы. Решение Конфликтно-Расценочной Комиссии действительно только после утверждения его Правлением Жилищного Товарищества.

Все заявления жильцов, имеющие отношение к определению размера квартирной платы, разрешаются Правлением или Конфликтно-Расценочной Комиссией с вызовом заявителей, которые должны подтвердить в письменной форме свое согласие или несогласие с решением Правления или Комиссии. Жильцы, несогласные с размером квартирной платы, установленным домоуправлением (или Конфликтно-Расценочной Комиссией), могут обжаловать неправильное, по их мнению, постановление в Народный Суд, до решения коего плата вносится: а) нетрудовыми элементами— в установленном домоуправлением размере, б) лицами неопределенных занятий, свободных профессий, кустарями и ремесленниками—по 2 руб. зол. за кв. саж. и в) прочими категориями плательщиков—в размере, считаемом последними правильным.

В случае отказа домоуправления принять от жильца квартирную плату (в целом или в части) или выдать квитанцию жильцу, желающему внести квартирную плату, а также в случае временного отсутствия домоуправления (или заменяющего его органа) — квартирная плата может быть внесена в депозит Народного Суда. В противном случае невнесение квартирной платы домоуправлению считается отказом от платежа или просрочкой со всеми последствиями таковых.

(Моск. Инстр. о кв. пл. 23 авг. 1923 г.).

Из практики Верховного Суда по жилищным делам.

Решения Народных судов по гражданским делам по действующему Проц. Кодексу немедленно приводятся в исполнение, если, по просьбе стороны, не последует особого определения Суда о приостановлении исполнения. Вследствие этого, в делах о выселениях нередки случаи, когда решение отменяется, а выселение уже состоялось. Судебная практика до сих пор путалась, каким порядком в этих случаях восстановить права неправильно выселенных—нужен ли для этого особый иск, особое ходатайство перед Судом или восстановление должно происходить, так сказать, автоматически в исполнительном порядке. Верховным Судом по этому вопросу дано следующее раз'яснение:

„Признать, что поворот исполнения решения в случае отмены его кассационной инстанцией, например, обратное вселение в помещение граждан, выселенных из квартир и выселение граждан, вселившихся туда, разрешается и рассматривается не путем пред'явления нового иска, а Судом, которому дело передано для нового решения по существу или особым дополнительным определением по тому же делу после вынесения нового решения по существу". (Опред. от 12 мая 1924 г.).

(Журн. „Жил. Кооп." № 7—24 г. стр. 23).

Круг деятельности и производство дел в Конфликтной Комиссии.

Конфликтная Комиссия образована для рассмотрения и разрешения всякого рода недоразумений, возникающих на почве внесения квартирной платы, расселения граждан и вообще действий домоуправлений, как в домах, находящихся в непосредственном заведывании Губоткомхоза, так и переданных им в аренду кооперативным товариществам. В состав Комиссии входят представители жилищной комиссии секции городского хозяйства Ленинград. Совета, Совета профессиональных союзов, военной секции Ленинград. Совета, Рабкрина и центрального Жилищного союза (как представителя квартиронанимателей), под председательством представителя Губоткомхоза. (В. П. № 44-1922 г.).

Жалобы заинтересованных лиц на установленную домоуправлением расценку жилых помещений подаются в Конфл. Комиссию в течении 2-х-недельного срока со дня оффициального об'явления домоуправлением установленной расценки квартир, при чем жалобщик одновременно с обращением в Конфл. Комиссию обязан внести в домоуправление плату или по своему расчету или согласно плате, установленной домоуправлением; в последнем случае, при решении дела в его пользу, излишек внесенной им суммы засчитывается в счет квартирной платы следующего месяца. При внесении квартирной платы по расчету жалобщика, в случае решения дела Конфл. Комиссией в пользу домоуправления взыскивается с жалобщика следуемая с него разница в квартирной плате и начисляемая на эту разницу пеня, по день уплаты. (В. П. № 36 от 9 мая 1923 г.).

Дела, в которых возбуждается вопрос о выселении или взыскании квартирной платы, Конфл. Комиссия не принимает к производству, как ей неподсудные, и предлагает обращаться в Нарсуд (журн. Конф. Ком. № 29-22 г.).

В случае поступления в Конфл. Комис. ходатайства о пересмотре уже решенного Комиссией дела, таковое ходатайство рассматривается Комиссией в заседании без вызова сторон, и, в случае признания ходатайства заслуживающим уважения, дело вновь назначается к рассмотрению, и вызываются к заседанию стороны (журн. № 28-22 г.).

Дело, назначенное к слушанию в Комиссии, в случае неявки заявителя, прекращается (журн. № 11-22 г.) и может быть возобновлено лишь по специальному о том заявлению.

Права и обязанности квартиронанимателя и комнатных жильцов.

8. В целях содержания в должном порядке жилых помещений, квартиронанимателю, принявшему на себя обязательство оплачивать по социальному положению комнатных жильцов всю квартиру, предоставляется право самостоятельной сдачи отдельных комнат с надбавкой на них в свою пользу не свыше 10% сверх установленной в пользу домоуправления платы за комнаты и в том лишь случае, если комнатные жильцы не участвуют в уборке мест общего пользования квартиры и не несут расходов по содержанию для сего прислуги.

9. В случае отказа квартиронанимателя от оплаты всех помещений в данной квартире, ему предоставляется право передать излишне занимаемые комнаты, если они не проходные, в распоря-

жение домоуправления с прекращением их оплаты с начала следующего за передачей месяца. В отношении дальнейшей сдачи в наем поступивших в его распоряжение комнат, домоуправление руководствуется правилами, установленными обязательным постановлением от 27 сентября 1922 г. („Вестник Ленинсовета № 77).

10. Квартиронаниматель, принявший на себя оплату всей квартиры, обязан по социальному положению с'емщиков отдельных комнат аккуратно вносить в домоуправление следуемые с них платежи, в указанные в § 11 Обязательного постановления сроки.

Примечание. Квартиронаниматели, не берущие на себя обязательство оплачивать всю квартиру полностью, тем самым перестают считаться таковыми и теряют предоставленные им настоящей инструкцией права.

12 *). Комнатные жильцы обязаны вносить плату квартирохозяевам или ответственным с'емщикам в те же сроки, как если бы они сами должны были вносить домоуправлениям, и за несвоевременный взнос платы подлежат пене и выселению на общем основании. Причитающуюся с комнатных жильцов пеню своевременно внесший за них квартирную плату наниматель взыскивает и обращает в свою пользу.

15. На обязанности квартирохозяина и нанимателя соответствующей жилой площади лежит ответственность за то, чтобы в зимнее время отапливались как комнаты, так и места общего пользования данной квартиры.

Примечание 1. Лица, не выполняющие означенных обязанностей, теряют право на неотапливаемую ими жилую площадь, которая заселяется по усмотрению домоуправления.

Примечание 2. Лица, не отапливающие места общего пользования, подлежат выселению на общих основаниях.

Квартиронаниматель — ответственный с'емщик.

С'емщиком жилого помещения у домоуправления является живущее в данном доме лицо, на имя которого домоуправлением выдается квитанция в получении квартирной платы за целую квартиру или определенную часть ее (комнату или группу комнат). Только с этими с'емщиками (или „плательщиками") домоуправление сносится по всем вопросам, касающимся квартирной платы, а не с прочими жильцами в данной квартире, за которых вносит деньги с'емщик. Не с'емщики — это жильцы, либо состоящие на иждивении с'емщика, либо находящиеся с ними в особых договорных отношениях поднайма.

Согласно § 14 инструкции НКВД, „квартирная плата вносится... **за всю квартиру** в целом квартиронанимателем (или ответственным с'емщиком), взимающим соответственную долю с комнатных жильцов". В домах Жилищных Т-в рекомендуется ввести обязательность такого порядка особым постановлением Общего Собрания. Исключение может допускаться лишь для комнатных жильцов, вселенных посредством принудительного уплотнения или же находящихся в обостренных взаимо-

*) В нумерации параграфов Инструкции допущена в „Вестнике Ленинград. Сов." очевидная ошибка: пропущена цифра 11.

отношениях с ответственным с‘емщиком. Ответственный с‘емщик, вносящий квартирную плату за самостоятельных комнатных жильцов, может требовать у домоуправления либо выдачи особой квитанции на имя этих жильцов, либо указания в общей квитанции на то, что такая-то сумма внесена за такие-то комнаты, заселенные такими-то жильцами. В последнем случае, комнатные жильцы вправе требовать у ответственного с‘емщика особой расписки (если они внесли причитающуюся с них долю ответственному с‘емщику).

Первоначальной ячейкой жилого дома является квартира, а не комната (за исключением строений типа гостинниц, номеров или общежитий). Поэтому в каждой заселенной квартире должно быть лицо, ответственное за нее перед домоуправлением. Таковым всегда являлся и является квартирохозяин или квартиронаниматель, т. е. с‘емщик квартиры, находящийся в договорных отношениях с домоуправлением. Комнатные же жильцы находились в договорных отношениях с квартиронанимателями. В период 1918—1920 г.г., в связи с резким уменьшением населения Москвы и с введением ордерной системы заселения освобождающихся комнат в квартирах—с одной стороны и с уничтожением частного домовладения—с другой, отпали договорные отношения квартиронанимателей с домоуправлением. Понятие „квартиронаниматель“ постепенно стало отмирать, права квартирохозяев и комнатных жильцов фактически сравнялись, и жизнь выдвинула институт т. н. ответственных с‘емщиков, отличающихся от с‘емщиков комнат только тем, что первые являлись лицами, ответственными перед домоуправлением за квартиру. Отсутствие определенных прав и преимуществ у лиц, ответственных за квартиру (и потому незаинтересованность их в поддержке квартир), явилось серьезным фактором разрушения квартир, и с 1921 года замечается поворот к восстановлению института квартиронанимателей. Если в квартире не осталось квартиронанимателя, комнатные жильцы избирают из своей среды ответственного с‘емщика, утверждаемого домоуправлением, которое без согласия большинства жильцов квартиры не вправе сменить ответств. с‘емщика. Конфликты на этой почве между домоуправлением и ответственным с‘емщиком или жильцами разрешаются общим собранием жильцов дома, а в Жил. Т-вах —Общим Собранием членов Т-ва; в дальнейшем же—Народным Судом.

Право пред‘явления иска к неплательщику-комнатному жильцу имеет домоуправление в том случае, если оно не получает платы за данную комнату от ответственного с‘емщика квартиры. В противном же случае это право переходит к ответственному с‘емщику.

(Постатейный практический комментарий к инструкции о кв. плате в Москве. Изд. жур. „Жил. Т-во“).

Приобретение дома не дает права на выселение жильцов для вселения домовладельца. (Еж. С. Ю. № 31/32—22 г. стр., 25).

Выселение квартирантов, а тем более учреждений, в виду желания домовладельца самому поселиться в занятых жильцами помещениях, является совершенно недопустимым и противоречащим политике Рабоче-Крестьянской Власти.

Если иск основан на определенном праве, как, например, в данном случае на праве собственности на дом, то иск подлежит рассмотрению Суда. Если бы требование было основано на том, что у гражданина нет помещения и он просит предоставить помещение в доме в общем порядке, тогда требование должно быть рассмотрено земорганами. (Еж. С. Ю. № 10—22 г. стр., 13).

Бывшие владельцы сохраняют право на проживание в муниципализованном доме на одинаковых правах с прочими жильцами, не пользуясь никакими преимуществами. В настоящее время выселение возможно лишь в случаях, предусмотренных

декретом СНК, опубликованным в „Изв. ВЦИК" от 3 мая № 96. (Еж. Сов. Юст № 19/20—22 г., стр. 29. Почт. ящ. Нарсудье 4-го уч.).

Укрепление дома не дает права на выселение лиц, в нем живущих, а, лишь по надлежащей регистрации в УЗО, возможны арендные отношения между домовладельцем и квартиронанимателем по нормам платы, установленным местным уисполкомом. Ни в коем случае недопустимо, чтобы возвратившийся домовладелец выселял лицо, живущее в доме по законному праву. (Еж. С. Ю. № 19/20 г.г., стр. 20).

Каждый квартирохозяин вправе по своему усмотрению сдавать жильцам комнаты в своей квартире без предварительного на то разрешения со стороны правления дома. Правление дома не вправе отказать в прописке таких жильцов. Если же вселенный таким образом жилец претендует на право квартирохозяина после выезда последнего после вселения данного жильца, то домоуправление вправе отказать ему в признании квартиронанимателем, так как в данном случае является скрытая передача квартиры (вопреки Об. пост. о порядке передачи квартир от 22 сент. 1923 года).

Правление дома не имеет права переселять комнатных жильцов из одной квартиры в другую по собственному усмотрению, если бы даже между жильцами и квартиронанимателем и происходили постоянные недоразумения и ссоры. Такое переселение возможно осуществить лишь с согласия квартиронанимателя, к которому переселяется комнатный жилец.

(Раб. Суд № 10—24 г. стр. 798, отв. I)

Имеет ли право домоуправление вселить или сдать в 10% фонд комнату в квартире, где имеется квартиронаниматель, если из этой квартиры выехал комнатный жилец или вообще имеются комнаты сверх нормы?

Нет, не имеет никакого права, так как квартиронаниматель имеет право по действующим законам распоряжаться по своему усмотрению всей жилой площадью своей квартиры, при условии оплаты ее по соответствующему тарифу. Только тогда домоуправление может распорядиться комнатами в такой квартире (сдать их в 10-процентный фонд), если со стороны квартиронанимателя последует отказ от комнат и передача их домоуправлению. Что касается так называемых коммунальных квартир, т. е. комнатами которых распоряжается домоуправление и где имеется выбранный или назначенный домоуправлением ответственный с'емщик, то в таких квартирах домоуправление вправе как вселять лиц по своему усмотрению, так и сдавать отдельные комнаты в 10% фонд.

(Раб. Суд № 8—24 г., стр. 705)

Можно ли выселить комнатонанимателя, если занимаемая им комната нужна квартирохозяину для своих родственников?

Нельзя, если комнатонанимателями являются рабочие и служащие, инвалиды, учащиеся государственных учебных заведений и члены семейств красноармейцев, состоящие на их иждевении. Все же остальные категории комнатонанимателей могут быть выселены с предупреждением их за три месяца об освобождении комнаты, при том условии, если комната не была сдана на определенный срок.

(В. Ж. С. 31-V—24 г. № 43)

Вправе ли управдом и милиция прописать комнатного жильца без согласия квартиронанимателя?

Вселение в квартиру, а значит и прописка, которая является фактом последующим, могут иметь место только с согласия квартиронанимателя. Занятие комнаты вопреки воле квартиронанимателя должно рассматриваться как самоуправство и пресекаться милицией с привлечением виновного к уголовной ответственности.

(В. Л. С. № 53—1924 г.)

Вправе ли комнатный жилец вселить к себе в комнату другое лицо без согласия квартиронанимателя?

Если означенному жильцу комната была сдана квартиронанимателем, и при сдаче комнаты не было оговорено право комнатного жильца вселять к себе других лиц без согласия квартиронанимателя, то такое вселение не может иметь место. В тех же случаях, когда комната занята жильцом по ордеру и вообще не сдана ему квартиронанимателем, он вправе вселять к себе и других лиц в пределах допустимой нормы уплотнения.

(В. Л. С. № 53—1924 г.)

На сдачу в наем комнаты в квартире, в порядке самоуплотнения, не требуется никакого разрешения от домоуправления, каковое не имеет права запрещать квартиронанимателю сдавать комнаты по своему усмотрению, ни вообще возражать против такой сдачи. На квартиронанимателе лежит лишь обязанность немедленно по вселении к себе комнатного жильца представить управдому документы последнего для прописки в милиции. В случае отказа в прописке, документы сдаются жильцом или квартиронанимателем непосредственно в свой участок милиции, каковая и прописывает жильца.

(Раб. Суд № 13-14—24 г. стр. 184)

Комнатный жилец помимо воли квартирохозяина или домоуправления вообще **не имеет права занимать, а тем более вселять кого-либо в освободившуюся в этой квартире комнату.** Милиция не вправе прописывать таких жильцов. Если такое незакономерное действие состоялось, то следует подать заявление Губ. прокурору с просьбой раз'яснить милиции неправильность ее действий и пред'явить в Нар. Суде иск о выселении неправильно вселившегося.

(Раб. Суд № 13-14—24 г. стр. 181)

Правление дома не имеет права при наличии квартирохозяина непосредственно **получать от жильцов квартиры** (помимо квартирохозяина) **плату за комнаты и на** этом основании об'явить квартиру коммунальной, чтобы затем распоряжаться по своему усмотрению сдачей комнат в квартире. Вселение в квартиру при таких условиях является со стороны домоуправления самоуправством и превышением власти, предусмотренными ст. ст. 103 и 106 Уг. Код. Жалоба на действия правления дома может быть подана Губ. Прокурору (пр. Володарского д. 44).

(Раб. Суд № 13-14—24 стр. 181)

Правление дома при наличии квартирохозяина **не имеет никакого права передать кому-либо другому квартиру** по своему усмотрению, хотя бы данный квартирохозяин не платил за нее в течение последних 3-4 месяцев. Правление дома вправе лишь пред'явить в Суде иск о взыскании кв. платы и о выселении, и до момента выселения квартира считается за старым квартирохозяином. Неправильные действия домоуправления можно обжаловать или в Конфликтную комиссию при Губоткомхозе или Прокурору.

(Раб. Суд № 13-14—24 г. стр. 181).

Правление дома не имеет права сдавать в 10%-ный жилищный фонд отдельные комнаты (хотя бы и освободившиеся после выезда жильцов) в квартирах, где имеется налицо квартиронаниматель, если он оплачивает всю квартиру и не отказался от пользования отдельными комнатами. Такая сдача комнат может иметь место лишь в коммунальных квартирах, где имеется лишь ответственный с'емщик (избранный комнатными жильцами), не имеющий права самостоятельно сдавать комнаты. Не может служить для домоуправления оправданием и то обстоятельство, что дом еще не выполнил 10%-ного фонда. Вселение правлением дома таким порядком жильца в квартиру и прописка его является самоуправством, предусмотренным ст. 103 Уг. Код. Лицо же вселенное таким образом подлежит выселению.

(Раб. Суд № 13-14—24 г. стр. 184).

Квартирохозяева взимают со с'емщиков отдельных комнат плату, определяемую по разверстке основной квартирной платы на 1 янв. 1915 г. пропорционально площади комнат и в соответствии с социальным положением с'емщика.

Основной размер платы за отдельные комнаты определяется пропорционально отношению площади каждой комнаты к полезной площади всей квартиры, в какую не входят корридоры, кухни, ванные и уборные.

Квартирохозяева могут набавлять в свою пользу не свыше 10% с платы причитающейся со с'емщика.

(Об. пост. 13—I—24 г.).

Право прибавки в 10% предоставляется как коренным квартирохозяевам, так и выборным. В случае предоставления жильцу комнаты мебели в пользование, 10-процентное вознаграждение не является предельным и может быть увеличено по взаимному соглашению между квартирохозяином и жильцом.

(Вестн. Петр. № 48—22 г.).

Что касается **пользования домашней обстановкой**, то таковое оплачивается помимо квартирной платы. В плату за пользование домашней обстановкой надлежит включить стоимость ее восстановления.

(Раз'яснение ГУКХ. Ком. Дело № 5—1924 г.).

Комната сдана с мебелью. Может ли отказ от пользования мебелью с соответствующим изменением оплаты комнаты служить поводом к выселению?

Может, ввиду нарушения заключенного договора.

(Вест. Л. С. № 59—1924 г.).

Имеет ли право дворник состоять членом Жилищного Товарищества и, если имеет, то может ли он, как член Товарищества, требовать себе помещение вслучае увольнения со службы.

Все граждане? обладающие политическим избирательным правом по Конституции СССР и проживающие в домовладении Т-ва, могут состоять членами Жилищного Товарищества. Если дворник удовлетворяет этим требованиям, то Товарищество не может отказать ему в приеме в члены Товарищества. Помещение, предоставленное дворнику по его должности, носит характер служебного помещения, а потому, в случае оставления дворником его службы, он обязан таковое освободить и, как выселившийся из домовладения, автоматически выбывает из членов Товарищества.

(См. журн. Жил. Коопер. № 6—1924 г.

Может ли быть признана квартира коммунальной, если хозяин проживает в ней безвыездно более 10 лет, пользуется двумя комнатами, три комнаты сдает жильцам по своему усмотрению и выбору; одна комната по сообщению домоуправления в Откомхоз зачислена в 10% фонд и сдана по ордеру; квартирная плата одно время в виду трудности расчетов и сроков уплаты поступала в домоуправление непосредственно от жильцов; в настоящее время кв. плата за всю квартиру вносится квартирохозяином?

Согласно ст. II обяз. пост. о кв. плате от 22 марта с. г. „ответственность за своевременный взнос квартирной платы и соблюдение правил внутреннего распорядка в коммунальных квартирах возлагается домоуправлением на одного из жильцов квартиры, избранного жильцами последней“.

Таким образом, из этого правила следует сделать тот вывод, что предварительно до назначения ответственного с‘емщика квартира должна быть признана коммунальной.

Понятие коммунальной квартиры характеризуется отрицательным принципиальным признаком—именно отсутствием единой воли, простирающейся на распоряжение данной хозяйственной единицей—квартирой. До тех пор, пока эта воля налицо и проявляется в активном распоряжении всею площадью квартиры последняя по смыслу действующих на сей предмет узаконений не может быть отнесена к числу коммунальных.

Существенным признаком понятия квартиронанимателя следует считать то, что только он пользуется правом распоряжаться освобождающимися в его квартире комнатами по своему усмотрению—или сдать их жильцам по своему выбору, или оставить их за собой в качестве площади сверх нормы с оплатой их по двойному тарифу, или же, наконец, отказаться от них и сдать их в распоряжение домоуправления, сняв с себя в этом случае обязанность оплаты их.

Сдача домоуправлением комнаты в счет 10% жилишного фонда помимо воли квартирохозяина, при отсутствии отказа последнего от оплаты этой комнаты, противоречит действующим законоположениям и должна быть признана неправильной и подлежащей отмене. Такого рода сдача в 10% фонд никоим образом не может служить признаком того, что данная квартира, вследствие именно этого факта, стала коммунальной.

Не делает квартиру коммунальной и то временное явление,—что жильцы комнат в целях сохранения стоимости падающей валюты сами немедленно по получении денег вносили квар. плату каждый за себя непосредственно в домоуправление. Это явление—внесение денег непосредственно комнатными жильцами в домоуправление—характерно лишь тогда, когда данные жильцы вселены распоряжением домоуправления в комнаты, находящиеся в распоряжении последнего, вследствие чего и вносят квар. плату правлению дома.

Таким образом, при наличии условий, изложенных выше, данная квартира не может быть отнесена к числу коммунальных.

(Раб. Суд № 10—24 г. стр. 802).

Сохранение жилых помещений за временно выбывшими гражданами.

Применительно к циркуляру № 307 от 13 августа 1921 г. за командируемыми сохраняется помещение в течение 2-х месяцев. Командируемый должен оставить копию своего командировочного отношения домоуправлению. В случае необходимости продления командировки по истечении 2-х месяцев, учреждение, выдавшее командировку, посылает от себя соответствующее заявление в домоуправление с ходатайством о сохранении помещения за командируемым на дополнительный срок. Дополнительный этот срок не может быть более одного месяца, после чего никаких

отсрочек не предоставляется. Конечно, командируемый должен своевременно вносить как квартирную плату, так и взносы на приобретение топлива, иначе против командируемого может быть возбужден иск о выселении в судебном порядке согласно инструкции ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г. Повестка о вызове командируемого в судебное заседание, при неизвестности фактического местопребывания командируемого, может быть, на основании ст. 72 Гражданск. Процессульн. Кодекса, вручена домоуправлению последнего известного местожительства ответчика (командируемого).

Помещения, занятые учащимися государственных учебных заведений, в случае выезда указанных лиц из Москвы на время летних каникул, но на срок не свыше 3-х месяцев, остаются за их владельцами, конечно, под условием уплаты квартирной платы и взносов на топливо. Учебное заведение выдает соответствующее удостоверение с указанием срока отпуска, каковое представляется в домоуправление, как оправдательный документ. („Изв. Отд. Управления Моссовета", № 67, от 28-го июня 1922 г.). Подобную норму о летних каникулах следовало бы распространить и на другие города, где практикуется отпуск учащихся на 3 летних месяца.

Помещения сохраняются за выехавшими на дачу на летние месяца, за арестованными — до дня разбора дела, за заболевшими — до выпуска из больницы.

(„Жил. Право" И. Кобленц. Москва 1924 г. стр. 91).

Циркуляр Губоткомхоза о вселении, разосланный на имя всех заведывающих районными Жилищными Отделами 22 ноября 1922 года за № 4059/11398. „Руководствуясь точным смыслом обязательного постановления Губисполкома о порядке передачи жилых помещений и имея в виду прежде изданную и разосланную инструкцию Наркомвнудела от 14—IX—21 г. № 478, предлагается к руководству и неуклонному исполнению следующее:

1) Живущие в квартирах, оплачиваемых согласно обяз. постановлению, не подлежат уплотнению.

2) В случае отказа живущих в квартирах от части занимаемых ими помещений, квартирохозяевам предоставляется льготный двухнедельный срок для подыскания жильцов по своему усмотрению.

3) По истечении льготного двухнедельного срока и при наличии отказа квартирохозяина от оплаты части помещения, последняя передается домоуправлением на учет Районных Отделов, которые или бронируют ее за собой или дают разрешение на сдачу домоуправлением.

4) Забронированные помещения подлежат распределению исключительно между рабочими и служащими госучреждения.

(См. Раб. Суд, № 13/14—1924 г.).

Могут ли квартиронаниматели сдавать самостоятельно комнаты?

На почве сдачи в наем квартиронанимателем отдельных комнат в занимемой им квартире возникают весьма часто конфликты с домоуправлением. Причиной этих конфликтов является, в большинстве случаев, то обстоятельство, что домоуправления не уясняют себе в должной мере права, принадлежащего в этой области квартиронанимателям.

Обычно домоуправления усматривают в подобной сдаче комнат ущемление материальных интересов дома: лицо, платящее по высокой ставке (торговец, кустарь и т. д.), желая уменьшить свои расходы по квартире, сдает комнату безработному, учащемуся или социально опекаемому, словом, лицу, оплачивающему занимаемое им помещение по наиболее низким ставкам. Домоуправление, во избежание ухудшения своего бюджета, заявляет квартирному хозяину, что оно запрещает ему сдавать комнату. Если же квартирный хозяин отказывается подчиняться этому требованию, домоуправление препятствует всеми возможными способами в'езду нового жильца

а если этот последний все же водворяется в сданное ему помещение, оно отказывается прописать его.

В результате приходится осуществлять прописку через милицию, которая, по жалобе заинтересованных лиц, предписывает домоуправлению выполнить возложенную на него в этом отношении обязанность, и дело, по инициативе той или другой из сторон, доходит до Суда.

Между тем, дела подобного рода совершенно излишне обременяют Суд, ибо основанием для их возникновения является неосведомленность правлений жил. товариществ о праве квартиронанимателей сдавать комнаты по своему усмотрению. Это право, в настоящее время, после отмены порядка принудительного уплотнения, является совершенно бесспорным и вытекающим из примечания к ст. 168 Гр. Код. Это примечание разрешает сдачу в поднаем не иначе, как с письменного разрешения наймодателя, только в отношении национализированного или муниципализированного имущества, тогда как дома, находящиеся в ведении жилищных товариществ, представляют из себя имущество, арендованное последними.

Право квартиронанимателя на сдачу отдельных комнат в квартире представляет не что иное, как неизбежное последствие той ответственности, которая возлагается на квартирного хозяина § 13 Инструкции НКВД, от 21 июня 1923 года („Известия ВЦИК“ № 138—23/VI—23 г.) и § 10 Обяз. Пост. от 22 марта 1924 г. („Вест. Лен. Сов.“ № 25—26/III—24 г.). Ответственность эта заключается в том, что квартирный хозяин должен вносить плату за свою квартиру, причем, в случае отказа его вносить плату за комнатных жильцов, домоуправление рассматривает квартиру, как коммунальную.

При таких условиях квартиронанимателю не может быть отказано в праве выбора своих комнатных жильцов, ибо за неисправность в платежах последних он несет полную имущественную ответственность (также как он отвечает вообще за порядок в квартире).

Предоставление квартиронанимателям права сдачи комнат в наем отнюдь не является простым благоприятствованием отдельным гражданам в ущерб интересам жилищных товариществ, но эта мера вызвана соображениями правильно понятой жилищной политики: с одной стороны, она направлена на облегчение жилищного кризиса путем поощрения использования излишков жилой площади для целей жилья, с другой же стороны, она дает возможность пред‘являть к квартирным хозяевам ряд требований, которые являются для них осуществимыми только потому, что они свободны в выборе своих комнатных жильцов. По изложенным соображениям, нельзя не признать неосновательным, неправильным и даже противным закону требование, пред‘являемое иногда домоуправлением к квартиронанимателю о подписании добровольного соглашения, коим последний обязывается никому не сдавать комнат без разрешения на то домоуправления.

Поскольку квартиронаниматель действует при сдаче комнат на основании предоставленного ему законом права, домоуправление не может препятствовать в‘езду комнатного жильца, и тем паче оно не может его выселять собственной властью под страхом ответственности за самоуправство. В равной мере, поскольку то или иное лицо в‘ехало в квартиру с разрешения хозяина последней, домоуправление не имеет права отказывать в прописке, ибо оно является ответственным за проживание в доме лиц, надлежаще не прописанных. Если же, по тем или иным причинам, домоуправление признает незаконной сдачу комнаты данному лицу—(например, вследствие того, что права на квартиру самого сдающего комнату являются спорными, или вследствие того, что сдача комнат производится ввиду предполагающегося выезда квартирохозяина из квартиры и тем самым направлена на обход обязательного постановления о порядке сдачи в наем жилых помещений),— оно может выселить подобного комнатного жильца только по суду на общих основаниях, установленных законом для выселения („О выселении граждан“—Декр. 9 янв. 1924 г.— „Вест. Лен. Сов.“ № 5—24 г.).

Право сдачи комнат принадлежит только квартиронанимателям. Этого права лишены как комнатные жильцы, так и жильцы коммунальной квартиры. При отказе тех или других от занимаемых ими комнат, право распоряжения этими последними переходит в первом случае—к квартиронанимателю, а во втором—к домоуправлению. В равной мере не могут сдавать комнат в наем те, кто по решению Суда подлежат выселению, либо лишены прав квартиронанимателей хозяина. Во всех этих случаях в'езд в квартиру без разрешения домоуправления (или надлежащего квартиронанимателя) является незаконным, а лица, такой в'езд осуществившие или допустившие, должны отвечать за свои действия по суду.

Усмотрение квартиронанимателя при сдаче отдельных комнат в квартире не стесняется также и порядком, установленным для сдачи жилых помещений Обяз. Пост. в „Вест. Лен. Сов.“ № 77 — 22 г. Это обязательное постановление, предписывающее сдачу жилых помещений в порядке особой последовательности (в частности, в первую очередь жильцам того же дома) распространяется только на жилые помещения, сдаваемые самим домоуправлением, то есть на освободившиеся квартиры или на комнаты в коммунальных квартирах, но отнюдь не на комнаты в квартирах, имеющих определенного квартирохозяина. Этот последний **имеет право сдавать комнату любому жильцу любого социального положения, и домоуправление не должно препятствовать ему в осуществлении этого права**

(Жур. „Жил. Дело“ № 1 — 24 г., стр. 23).

Имеет ли право инвалид, находящийся на социальном обеспечении и получающий пенсию, быть квартиронанимателем?

Инвалиды являются полноправными гражданами и наравне с другими могут быть квартиронанимателями. Если занимаемая ими квартира свидетельствует о наличии материальных средств, то домоуправление может возбудить вопрос о праве такого инвалида на пенсию и о назначении ему квартирной платы по более высокому тарифу. („В. Л. С.“ № 55—1924 г.).

Имеет ли право Правление Жил. Т-ва в целях предотвращения незаконной передачи квартиры путем сдачи в наем комнат требовать от квартиронанимателей выдачи подписки в том, что они без согласия Правления никого вселять в квартиру не будут?

Означенные подписки могут быть выдаваемы жильцами только в случае их добровольного на то согласия. Домоуправления могут бороться с незаконной передачей квартиры, привлекая виновных лиц к судебной ответственности и выселяя граждан, неправильно занявших квартиру. (Обяз. пост. ГИК „Вестн. Петросовета“ № 77, 1922 г.).

(В. Л. С. № 55—1924 г.).

Инструкция НКВД о порядке сдачи жилых помещений *).

Новая жилищная политика, установленная постановлением СНК от 8-го августа 21 г. (Изв. ВЦИК от 12 августа 21 г.), в отношении порядка отвода и сдачи помещений требует:

а) Предоставления коллективам жильцов, арендаторам и домовладельцам определенной самостоятельности в эксплоатации помещений.

б) Освобождения населения от излишних стеснений и регламентации в занятии жилищ.

В то же время устанавливается необходимость:

а) Контроля Коммунотделов над правильным и достаточным использованием помещений, согласно установленным санитарным нормам.

*) Означенная инструкция действительна для Ленинграда только в той части, которая не противоречит действующим обязательным постановлениям Ленинградского Губисполкома, как например, Положение о коммунальном 10% жилищном фонде.

б) Оставления в ведении Коммунотделов достаточного жилищного фонда, служащего для удовлетворения коммунальных и обще-государствен. нужд (школы, больницы, детские дома, учреждения и т. п.) и для улучшения жилищных условий рабочих и служащих (дома-коммуны, общежития и т. п.).

Исходя из изложенного устанавливаются следующие правила отвода и сдачи помещений:

1) Помещения, зачисленные в коммунальный жилищный фонд, могут предоставляться лишь рабочим и служащим, занятым в государственных предприятиях и учреждениях, а равно для обще-государственных и коммунально-жилищных нужд.

Примечание: Помещения коммунального жилищного фонда могут быть заняты лишь по ордерам Жилищного Отдела.

2) В состав коммунального жилищного фонда входят:

а) Несданные в аренду муниципализированные дома, занятые учреждениями или жильцами, а равно освобожденные в порядке уплотнения или вывода учреждений.

б) 10% жилой площади муниципализированных домов, сданных в аренду, равно частно-владельческих домов, исключая дома с числом комнат менее 10-ти.

в) В домах, вновь выстроенных частными лицами или коллективами на городской земле, в порядке постановления СНК от 8-го августа 21 г., условленная часть жилой площади (не менее 30% остатка сверх личной потребности самих застройщиков и их семей).

г) Вновь выстроенные Коммунотделами дома, а равно восстановленные ими и достроенные здания.

Примечание: При заключении договоров о сдаче в аренду домов в распоряжение Жилищного Отдела берется 10% жилой площади. В случае отсутствия свободной площади в момент заключения договора допускается передача Жилотделу указанной нормы площади по мере освобождения ее с тем, что впредь, до сдачи установленной нормы, все освобождаемые комнаты или квартиры не могут сдаваться арендаторам в наем и передаются в Жилотдел. Жильцы, поселившиеся в доме по ордерам Жилищного Отдела, входят в состав коллектива дома на общих основаниях.

3) В домах коммунального жилищного фонда, занятых жильцами, предоставляется право жильцам квартиры, в случае освобождения отдельных комнат, подыскивать себе сожителей в течение двух недель со дня освобождения комнаты. В течение указанного срока Жилищный Отдел обязан выдать ордер на комнату лицу, представившему удостоверенное домоуправлением заявление жильцов квартиры о согласии предоставить комнату в порядке самоуплотнения, а также удостоверение о том, что данное лицо состоит рабочим или служащим в советском предприятии или учреждении, или же является ближайшим родственником квартиро или комнато-нанимателя (супруга, дети, родители, братья и сестры). По истечении 2-х недель, незанятая комната предоставляется по усмотрению Жилотдела.

4) Помещения, не зачисленные в коммунальный жилищный фонд (частно-владельческие, а равно сданные Коммунотделами в аренду), сдаются в наем владельцами их или арендаторами (за исключением 10% площади дома) самостоятельно, без ордеров Жилищн. Отдела, но с обязательным

соблюдением установленных норм пользования площадью (16 кв. арш. на человека) и обязательной регистрацией актов сдачи в Жилищном Отделе.

Примечание 1. В акте сдачи должно быть указано имя, отчество и фамилия нанимателя или наименование учреждения, размер полезной площади, размер квартирной платы и сроки ее уплаты, а также состояние помещения, согласно положений НКВД и НКЮ от 4 июля 1921 г.

Примечание 2. Помещение, сдача которого в наем не зарегистрировано в Жилищном Отделе, рассматривается, как свободное, и может быть использовано Жилотделом по своему усмотрению.

5) О всех освобождаемых помещениях домоуправления и владельцы домов обязаны вывешивать у ворот дома об'явления не позже суток по освобождении помещения, одновременно сообщая о них в Жилищн. Отдел. В Жилищном Отделе и его районах ежедневно вывешиваются списки свободных помещений, при чем, по регистрации акта сдачи помещения, оно исключается из списка свободных.

Примечание. По обнаружении Жилищным Отделом свободных помещений, не сданных на учет, помещения эти берутся Жилищным Отделом в свое распоряжение, а домоуправления и владельцы домов привлекаются к ответственности за нарушение „Положения об управлении домами“ от 8 августа 21 г.

6) Свободная сдача помещений, согласно п. 4, предоставляется домоуправлениям в течение двух недель по освобождении помещения и сдачи его на учет. По истечении указанного срока отвод помещения, не сданного в наем, производится Жилищным Отделом.

7. По обнаружении Жилотделом площади, занятой жильцами сверх установленных Наркомздравом санитарных норм (16 кв. арш. на чел.), излишки площади берутся на учет, с предоставлением жильцам права самоуплотнения в течение одной недели.

Примечание 1. Право на добавочную комнату или дополнительную жилую площадь предоставляется в порядке, указанном в декрете от 25 мая 1920 г.

Примечание 2. При отсутствии недостатка жилой площади Исполком устанавливает излишнюю норму площади, выше минимальной санитарной, т. е. выше 16 кв. аршин на человека.

8. Жильцы помещений, не зачисленных в коммунально-жилищный фонд, могут быть подвергнуты принудительному выселению лишь по постановлению Народного Суда, в случае хищнического отношения к жилью, ведущего к его разрушению, неплатежа в течении трех месяцев установленной квартирной платы или иного нарушения договора найма.

За Наркомвнудел **Г. Леплевский.**

Зав. Главн. Управ. Коммун. Хоз. **Пискарев.**

Завед. Жилищным Отделом **Д. Шейнис.**

(Опубликован в Бюл. НКВД № 11 — 1921 г.)

О порядке передачи квартиронанимателями и домовой администрацией жилых помещений в Ленинграде.

(Опубликовано в „В. П.“ № 77/150 27 сентября 1922 г.).

В виду наблюдавшихся случаев передачи заинтересованными лицами квартир с спекулятивной целью и невозможности, вследствие этого, рабочим и служащим занять, при неимении достаточных средств, пригодное для жилья помещение, Губисполком постановляет:

1. Всякая передача квартиронанимателями принадлежащих им квартир (с продажей мебели или без таковой, с предварительным вселением комнатных жильцов или каким-либо другим способом) воспрещается.

2. Все освободившиеся квартиры сдаются в наем только Правлениями Жилищных Товариществ или иными административными лицами, в ведении коих находится дом (комендантами, пожизненными владельцами и т. п.), за исключением помещений в пределах 10% общей жилой площади дома, которые сдаются непосредственно Подотделом Недвижимых Имуществ.

(Дополнения См. на след. стр.—Об. пост. от 8 сентября 1923 г. „В. П.“ № 76).

3. Указанные в п. 2 сего постановления домоуправления не имеют права при сдаче квартир взимать со с'емщиков какие бы то ни было дополнительные платежи (в'ездные, на ремонт и т. п.) и должны все годные для жилья и не требующие значительного ремонта помещения передавать:

а) в первую очередь рабочим и служащим государственных и приравненных к ним учреждений и предприятий, а также лицам, принадлежащим к комсоставу и служащим в Красной армии, флоте и милиции и находящимся на их иждивении членам их семей; безработным, получающим пособие и инвалидам войны и труда, находящимся на социальном обеспечении;

Примечание. Указанные в п. 3-а лица, являющиеся членами Жилищного Товарищества дома, в коем освобождается квартира, имеют преимущественное право для занятия ее.

б) во вторую очередь рабочим и служащим частных предприятий и учреждений;

в) в третью очередь лицам свободных профессий, а также одиночкам кустарям и ремесленникам и

г) в последнюю очередь торговцам, комиссионерам, посредникам, промышленникам, извозопромышленникам, а также владельцам и соучастникам всякого рода предприятий.

4. Если при освобождении квартиры нет на нее кандидатов, принадлежащих к указанной в примечании к п. 3-а категории, домоуправления обязаны вывешивать у ворот дома об'явления не позже суток по освобождении квартиры, одновременно сообщая о них в 2-х экземплярах в Районный Подотдел Недвижимых Имуществ. Последний вывешивает дубликат об'явления о сдаваемой квартире в месте, специально устроенном для этой цели. Через 3 дня после об'явления домоуправление приступает к сдаче освободившейся квартиры, придерживаясь порядка очереди, указанного в п. 3, лицам, подавшим о том в домоуправление письменное заявление.

Примечание. Районные Подотделы Недвижимых Имуществ могут зачислить означенные квартиры в жилищно-коммунальный фонд, если 10% жилой площади данного дома еще не заняты, согласно ордерам Подотдела Недвижимых Имуществ. (См. Об. пост. от 8 сентября 1923 г. „В. П“. № 76).

5. Если сдаваемая квартира требует капитального ремонта и в указанный в п. 4 срок никем не была снята, а у Жилищного Товарищества необходимых средств на ремонт не имеется, то Правление Товарищества или Управление домом имеет право сдать квартиру любому квартиронанимателю с тем условием, чтобы последний отремонтировал ее.

6. При всяком нарушении указанных в сем постановлении правил, виновные лица будут привлекаться к судебной ответственности применительно к ст. 226 Угол. Код. с выселением граждан, неправильно занявших квартиру.

Об. пост. от 4 августа 1923 г. („В. П.“, № 61) дополнило санкцию, содержавшуюся в п. 6. ссылками на статьи 103 и 219 Уг. Код.

По ст. 226 (как за непредставление в установленный срок сведений) подлежат ответственности домоуправления, виновные в нарушении настоящего Обязат. постановления.

Виновные же в незаконной передаче квартиры и неправильно вселившиеся отвечают по ст. 103 (самоуправство) и ст. 219 (неисполнение законного распоряжения властей).

За Председателя Губисполкома **А. Васильев.**

Секретарь Губисполкома **Н. Комаров.**

Об ответственности за нарушение порядка передачи жилых помещений.

(Опубликовано в „Вестн. Петросов.“ от 4 авг. 1923 г., № 61).

В дополнение к Обязательному постановлению „О порядке передачи жилых помещений“, опубликованному в № 77 „Вестника Петросовета“ от 27 сентября 1922 года, для более точной квалификации ответственности за нарушение этого Обязательного постановления, Губисполком постановляет изложить п. 6-й его в следующей редакции:

„При всяком нарушении указанных в сем постановлении правил, виновные лица будут привлекаться к судебной ответственности по ст. ст. 103 и 219 и применительно к ст. 226 Уголовного Кодекса с выселением граждан, неправильно занявших квартиру“.

Зам. Председателя Губисполкома **Пахомов.**

Секретарь Губисполкома **Н. Комаров.**

О выполнении 10% нормы отчислений в коммунальный жилищный фонд.

Обязательное постановление.

(Опубликовано в „Вестн. Петросовета“ от 26 сентября 1923 г. № 76).

Для скорейшего пополнения коммунального жилищного фонда, Губисполком в дополнение к п. 2-му Обязательного постановления „О порядке передачи жилых помещений“ („Вестник Петросовета“ № 77 от 27 сентября 1922 г.) постановляет:

1. Обязать все домоуправления, не выполнившие установленной 10% нормы отчисления, сдавать в коммунальный жилищный фонд, впредь до выполнения нормы, все освобождающиеся квартиры без исключения, а равно и отдельные комнаты, поступающие в их распоряжение.

Под комнатами, поступающими в распоряжение домоуправлений, следует разуметь комнаты, не оставленные квартирохозяевами за собой. (См. Н. У. Ж. Т. § 2 б).

2. Вменить в обязанность Губоткомхозу неуклонно следить за правильным использованием учреждениями предоставленных им домов и отдельных помещений и принимать меры к из'ятию таковых в случае неполного или не по прямому назначению использования.

3. Обязать Губмилицию оказывать агентам Жил. Отделов всемерное содействие по обнаружению нарушений настоящего Обязательного постановления.

Зам. Председателя Губисполкома **Евдокимов.**

8 сентября 1923 г. Секретарь Губисполкома **Н. Комаров.**

Об ответственности граждан и администрации учреждений за сохранность занимаемых помещений.

Совет Народных Комиссаров постановил:

1. Ответственность за содержание в сохранности помещения возлагается на с'емщика помещения.

Примечание. 1. Если с'емщик помещения по договору или по ордеру сдает таковое или часть его под наем другому лицу, то и (с'емщик) отвечает в гражданском порядке за убытки, причиненные упомянутым лицом, сохраняя право обратного требования к последнему. Ответственность в уголовном порядке (ст. 7 сего положения) несет персонально виновное лицо.

Примечание. 2. Если помещение снимается покомнатно, то с'емщики комнат уполномачивают лицо, наблюдающее за сохранностью квартиры в целом, сообщающее обо всем замеченном домоуправлению.

Примечание. 3. В помещениях, занимаемых учреждениями, последние назначают коменданта по дому, обязанного наблюдать за сохранностью дома и исполнять все инструкции жилищных органов. Общая ответственность за сохранность помещения возлагается на лицо, стоящее во главе учреждеиия.

2. Домоуправление, владелец дома, арендатор передают помещение лицу или учреждению не иначе, как по составлении акта о состоянии помещения. Акт составляется между с'емщиком и домоуправлением или владельцем по установленной форме.

3. При освобождении помещения с'емщик сдает его домоуправлению, владельцу дома или арендатору по акту о состоянии помещения.

4. В случае несоответствия акта сдачи помещения акту приемки, домоуправление, владелец дома или арендатор должны установить характер ухудшения в состоянии помещения:

а) ухудшение, происшедшее от нормального пользования помещением в соответствии с его назначением: изнашиваемость стен, полов, деревянных частей, приборов и т. п.,

б) ухудшение, происшедшее от пользования помещением и частями его вопреки их назначению и с нарушением установленных правил, как то колка дров в помещении, неправильная установка временных печей, загрязнение канализационных труб и т. п.

5. Лица, виновные в нарушениях, указанных в п. б. ст. 4, привлекаются к ответственности перед Народным судом по жалобам заинтересованных лиц и учреждений и ответствуют за убытки, причиненные домовладению.

Примечание. Помимо возмещения убытков виновные лица по приговору суда могут подлежать выселению из занимаемых помещений.

6. Привлечению к ответственности подлежат также проживающие в доме лица, о которых домоуправление установило виновность их в порче и разрушении общих частей дома, как то: площадок, лестницы, чердаков, надворных служб, древесных насаждений и проч.

7. Виновные в указанном повреждении или расхищении частей и принадлежностей дома подвергаются лишению свободы сроком на 6 месяцев.

8. Народный суд рассматривает дела о неисправном содержании жилищ в семидневный срок со дня поступления дела.

(Изв. ВЦИК № 34—1922 г., Вест. П. С. № 19—1922 г.).

Об исправном содержании чердачных помещений и о хранении и складывании дров в жилых квартирах и во дворах зданий.

В виду наблюдающихся случаев хранения в чердачных помещениях жилых домов сена и других опасных в пожарном отношении предметов, а также домашних животных и птиц, а равно в виду наблюдающихся случаев нарушения правил об установке временных приборов отопления и загромождения квартир и дворовых участков дровами, Губисполком постановил:

1. Обязать всех Управдомов, Комендантов зданий и прочих лиц домовой администрации в недельный срок от сего числа осмотреть все чердачные помещения и произвести полную их очистку, разрешив хранение на чердаках лишь белья для просушки, зимних рам, а также предметов домашнего обихода из негорючих материалов, в самом ограниченном количестве, без загромождения таковыми чердаков.

2. Все чердачные помещения надлежит держать закрытыми и ключи от таковых хранить у администрации дома.

3. В тот же недельный срок произвести осмотр квартир на предмет проверки установок временных приборов отопления, руководствуясь изданным на сей предмет обязательным постановлением, распубликованным в „Вестнике Петросовета“ за № 91 от 15-го ноября 1922 г.

4. Дрова в жилых квартирах разрешается хранить в размере, не превышающем 3-х-дневного расхода и во всяком случае не более 1 погон. сажени 8-ми вершковых дров.

5. Складывание дров во дворах зданий должно производиться с таким расчетом, чтобы в любом месте двора на здание могла быть установлена механическая лестница и пожарная команда имела бы свободный проезд. Для исполнения изложенного, штабеля дров от стен жилых зданий надлежит складывать на расстоянии не менее 2-х сажен., не закладывая дровами колодцы, выгреба и другие подобные устройства, а также проезды к воротам.

6. Ответственность за невыполнение вышеуказанных требований возлагается на Председателей Правлений Жилтовариществ, Управдомов и Комендантов, кои будут привлекаться к ответственности в административном порядке.

7. Наблюдение за проведением в жизнь настоящего Обязательного постановления возлагается на Губернский Пожарный Отдел и Губмилицию.

(Вест. Петр. от 27-го января 1923 г, 1923 г. № 7 (184).

О порядке содержания в чистоте улиц, дворов, домов и жилых помещений.

Губисполком постановил утвердить нижеследующие правила содержания в чистоте улиц, дворов и жилых помещений:

1. На обязанность домоуправлений возлагается содержание в надлежащей чистоте и порядке прилегающих улиц и площадей на 8 саженей в глубину, а также мостовых у обоих тротуаров против домов, выходящих на набережные рек и каналов, если таковые не превышают 10 саженей в ширину.

2. Содержание в порядке и чистоте улиц и тротуаров, относящихся к пустопорожним местам на протяжении не более 8 саженей возлагается на домоуправления соседних домов.

3. На обязанности Откомхоза лежит содержание в чистоте и порядке остальной части площадей, набережных, улиц, прилегающих к пустопорожним дворовым участкам, общественным садам и т. п., а также части улиц, занятых трамвайными путями на $^1/_2$ сажени с каждой внешней стороны рельсов.

4. Очистка улиц и тротуаров должна производиться ежедневно утром и заканчиваться к 8 часам утра; в течение дня чистка улиц поддерживается уборкой случайно скопившегося мусора.

5. Сметенный с улицы сухой мусор складывается немедленно в дворовый мусорный ящик, жидкая же грязь и навоз собираются в кучи по бокам мостовой для увоза на свалку, но в достаточном расстоянии от сточных колодцев.

6. Зимой для поддержания санного пути должно следить, чтобы снег лежал на улице ровной поверхностью, а в случае снежных заносов образующиеся снежные сугробы должны быть сравнены. При чистке улиц от снега, последний сгребается в отдельные кучки по бокам улиц для вывоза на свалку.

7. Во время гололедицы тротуары и переходы между ними должны посыпаться песком или золой, или производиться сколка обледеневшей поверхности панели.

8. С наступлением весны должна производиться сколка льда и обледенелого снега. Грязь и навоз, оставшиеся на улице после стаивания снега, должны собираться в кучу по бокам улиц для вывоза на свалку.

9. В предупреждение порчи тротуаров и панелей и безопасности пешеходов, воспрещается езда по ним двуколок, велосипедов и проч. рода перевозочных приспособлений.

10. Ответственность за надлежащее содержание в порядке и чистоте дворов лежит на домоуправлении (коменданты, управдомы, арендаторы и проч.).

11. Все дворовые и домовые отбросы и мусор должны собираться в особые мусорные ящики или хранилища, снабженные откидными крышками. Разбрасывание мусора по двору, по улице, сбрасывание в подвалы или закапывание во дворе абсолютно воспрещается.

12. Во избежание загрязнения дворов, мусорные ящики, помойные ямы, выгреба и люки должны своевременно очищаться, переполнение их отнюдь не допускается.

13. Дворовые отхожие места должны содержаться в полном порядке и чистоте.

14. При выпадении снега, от него очищаются проходы ко входным дверям, пожарным лестницам, сараям и др. функционирующим дворовым сооружениям, а также крышки люков у осадочных колодцев.

15. Лестницы общего пользования должны содержаться в чистоте. Жильцы дома, замеченные в выбрасывании на лестницу какого либо мусора или нечистот, привлекаются к ответственности в административном порядке.

16. Не разрешается загромождение площадки лестниц домашними вещами, затрудняющими проход по лестнице или ее уборку.

17. В квартирах, населенных жильцами, не принадлежащих к одной семье, порядок уборки помещений общего пользования—кухон, корридоров, уборных и т. п., устанавливается самими жильцами; возникающие на этой почве недоразумения должны устраняться домоуправлением. Лица, упорно не выполняющие требований, касающихся опрятного содержания жилых помещений, привлекаются к ответственности в административном порядке.

18. В предупреждение порчи домовых водопроводов и канализации от замерзания зимой, домоуправлением должны приниматься своевременно меры по отеплению труб в местах наибольшего их охлаждения. При всякой порче домового и квартирного водопровода должны быть приняты немедленно меры к его исправлению.

19. В случае порчи квартирной уборной, впредь до ее исправления жильцы соответствующей квартиры должны пользоваться дворовым ретирадом, отнюдь не пользуясь для этой цели какими либо другими местами двора, чердаков или подвалов.

Примечание: В случае отсутствия в доме дворового ретирада, на домоуправление возлагается обязанность предоставлять живущим в квартире с недействующей уборной возможность пользоваться исправной уборной в одной из квартир того же дома.

20. В предупреждение развития сырости в доме не должно допускаться производство в квартирах работ, обуславливающих возникновение сырости, как-то: массовой постоянной стирки белья и просушки его, изготовление пищи в больших котлах без специальных приспособлений для отвода пара и т. д.

21. Не допускается к использованию в качестве жилых помещений, не отапливаемых чердаков, подвальных помещений, не удовлетворяющих требованиям об устройстве жилых подвалов.

22. В случае появления в какой либо квартире заразного заболевания (холеры, дизентерии, тифа, дифтерита, кори, скарлатины, оспы и т. д.) должен быть немедленно по обнаружении уведомлен санитарный надзор, если к больному не был приглашен врач.

23. Домоуправление должно следить, чтобы все меры, предложенные санитарным надзором и в частности по изоляции заболевшего и обезвреживанию, были исполняемы в точности.

24. Домоуправление должно оказывать полное содействие органам санитарного надзора при санитарном осмотре домов и при выполнении ими обще-санитарных или противоэпидемических мероприятий.

25. Все санитарные недочеты отмечаются в санитарных тетрадях, каковые должны иметься в каждом доме. Недочеты должны быть устраняемы в сроки, указываемые в тетрадях.

(Вестн. Петр. № 63-22 г.).

Инструкция по выселению граждан из занимаемых ими помещений.

А. В судебном порядке.

1. Все дела о выселении граждан рассматриваются Народным судом в течении двухнедельного срока по пред‘явлении иска о выселении.

2. Выселение граждан из занимаемых ими жилищ может производиться решением суда по следующим основаниям:

а) необходимость производства капитального ремонта помещения (постановление СНК от 6 сентября 1922 г.);

б) неплатеж квартирной платы (постановление СНК от 27 апреля 1922 г., п. „з“ ст. 171 Гражд. Код.). Неплатежем признается невзнос платы за пользование жилищем (т. е. за квартиру, воду, канализацию, отопление, освещение и ремонт) в установленных размерах и сроках, при чем в отношении рабочих и служащих государственных и частных учреждений и предприятий, семей мобилизованных, инвалидов труда и войны, состоящих на социальном обеспечении, безработных, получающих пособие из касс социального страхования, учащихся на госстипендиях устанавливается 2-месячный льготный срок со дня просрочки взноса платежа; в отношении же прочих граждан—семидневный срок;

в) хищническое отношение к жилищам (постановление СНК от 23 января и 7 апреля 1922 г. и п.п. „в“ и „г“ ст. 171 Гражд. Код.). Хищническим отношением признается действие, влекущее за собой порчу жилища, пользование помещением и общими частями дома вопреки их назначению и с нарушением установленных правил (колка дров в помещении, загрязнение канализационных труб);

г) занятие жилого помещения без разрешения Жилотдела или домоуправления и без соблюдения существующих на сей предмет правил.

Б. В административном порядке.

3. Основанием к выселению в административном порядке граждан из занимаемых ими жилищ служит: потеря или отсутствие у заселяющего помещение лица связи по работе или службе с учреждением или предприятием, за коим закреплено данное помещение, независимо от того, является ли означенное лицо рабочим или служащим, безработным, имеющим право на пособие, инвалидом войны или труда, состоящим на социальном обеспечении, учащимся, имеющим право на госстипендию, а равно членом другого профсоюза, не об'единяющего работников предприятия или учреждения, за коим прикреплено данное жилое помещение (постановление СНК от 6 сентября 1922 г., ст. 171 Гражд. Код.).

4. Выселение в административном порядке в случаях, предусмотренных настоящей Инструкцией, производится по решению руководящего органа данного учреждения или предприятия (постановление СНК от 6 сентября 1922 г.) независимо от времени года.

Примечание: Рабочие, семьи мобилизованных, инвалиды труда или войны, состоящие на социальном обеспечении, безработные, получающие пособие из касс социального страхования, и учащиеся на госстипендиях могут быть выселяемы только в период времени с 1 апреля по 1 ноября.

5. Подлежащим выселению рабочим, инвалидам труда или войны, состоящим на социальном обеспечении, семьям мобилизованных, безработным, получающим пособие из касс социального страхования, учащимся на госстипендиях, выселяющее учреждение или предприятие должно предоставить годную для жилья свободную площадь и транспортные средства, без чего само выселение не может быть произведено.

Примечание. Годность предоставляемого для жилья помещения в случае, указанном в ст. 5 настоящей инструкции, должна быть удостоверена жилищно-санитарной инспекцией, если о том имеется просьба.

6. При предоставлении выселяющим предприятием или учреждением годного для жилья помещения и транспортных средств выселение производится немедленно.

7. Выселение в административном порядке лиц, производящих капитальный ремонт занимаемого помещения за свой счет, применительно к п. 3 настоящей Инструкции, допускается лишь при условии предоставления другого годного для жилья помещения.

8. Решение о выселении в административном порядке может быть обжаловано Прокурорскому надзору, при чем обжалование не останавливает приведения такового в исполнение через подлежащие органы милиции.

Председатель ВЦИК **М. Калинин.**
Зам. Председателя Совета Народных Комиссаров **А. Цюрупа.**
Секретарь ВЦИК **Т. Сапронов.**

Москва. Кремль, 9 января 1924 г.

(„Известия“ № 11, от 13 янв. 1924 г.).
(„Вест. Ленинсовета“ № 5 от 16 янв. 1924 г.).

О выселении из жилых помещений в судебном и административном порядке.

Раз'яснения Отд. Законод. Пред. и Кодификации НКЮ.

В ответ на вопрос за № 395/А Наркомпрода от 16 января 1924 г. о том, 1) являются-ли дома, арендованные учреждениями и предприятиями, домами „закрепленными" за учреждениями и предприятиями; 2) является-ли связью по работе или службе состояние членом профсоюза об'единяющего работников предприятия,—общеконсультационный под'отдел НКЮ раз'яснил:

По первому вопросу: 1. Заключение арендного договора не исключает закрепленности дома. Дом может быть закреплен и при наличии подробно разработанного договора между предприятием или учреждением и Коммунотделом, и дом должен быть закреплен за предприятием и учреждением односторонним постановлением Советской Власти. Вопрос о том, какие же дома должны считаться закрепленными за учреждением или предприятием, должен решаться не в плоскости противопоставления закрепленных домов домам арендованным, а специальными постановлениями по этому вопросу и назначением дома.

2. По вопросу о закреплении домов имеется постановление СНК от 30 октября 1920 г. об улучшении жилищных условий для рабочих заводов и фабрик, Инструкция НКВД за № 175 от 4 июня 1921 г. о мерах улучшения жилищных условий рабочих, циркуляр НКВД № 322 от 24-го августа 1921 г. о домах-коммунах для рабочих подростков и раздел 3-й циркуляра НКВД за № 98 от 30-го марта 1922 г., озаглавленный: „Забота об улучшении жилищных условий рабочих и служащих предприятий и учреждений". Закрепленные дома предоставляются предприятиям и учреждениям с освобождением от арендной платы и без взимания 10% жилой площади домов в муниципальный фонд, т. е. предусмотренное для договора имущественного найма определенное вознаграждение (ст. ст. 152 и 165 Гражд. Код.) за пользование закрепленными домами не взимается. Этим признаком они отличаются от домов, арендованных предприятиями, учреждениями.

3. Закрепленные дома предназначаются исключительно для проживания определенных категорий рабочих и служащих (рабочих или служащих данного наркомата, данного учреждения, данного предприятия). Дома же арендованные допускают проживание всех граждан, чем отличаются от закрепленных домов. Следовательно, только рассмотрение условий каждого конкретного договора или постановления о передаче учреждению или предприятию в пользование данного дома позволяет сделать вывод, пользуется ли предприятие или учреждение домом на праве аренды или закрепления.

По второму вопросу: 4. Если лицо состоит членом профсоюза, об'единяющего в порядке добровольного членства всех или большинство, или часть сотрудников того учреждения или предприятия, за которым закреплен дом, то факт состояния членом профсоюза не равносилен сохранению у этого лица связи по работе или службе с учреждением или предприятием. Поэтому сотрудник Наркомпрода, состоящий членом профсоюза совработников, об'единяющего как сотрудников Наркомфина, так и сотрудников Наркомпрода, не может считаться сохраняющим связь по работе или службе с Наркомфином, а потому может быть выселен в административном порядке из дома, закрепленного за Наркомфином.

Член Коллегии НКЮ и Зав. Отд. Зак. Предп. и Кодиф. **Гойхбарг.**

(„Еженед. Сов. Юст." № 6—24 г.).

В ответ на вопрос II, о том, возможно ли выселение в административном порядке из домов, предоставленных госпредприятию на праве застройки, таких бывших сотрудников, которым помещение было предоставлено в силу их служебного положения в этом госпредприятии, но которые к моменту выселения перестали состоять на службе в этом предприятии, — общеконсультационный подотдел НКЮ раз'яснил:

„1. Предоставление дома на праве застройки государственному предприятию не предопределяет, а равно не исключает закрепления дома. Разрешение вопроса о наличии или отсутствии закрепления зависит от конкретных условий договора о праве застройки госпредприятия с Коммунальным отделом.

2. Если по договору застройки дом предназначался для проживания сотрудников госпредприятия, то дом соответствует понятию закрепленного дома, а потому бывшие сотрудники этого госучреждения, потерявшие связь с этим госучреждением по своей работе или службе, могут быть выселены в административном порядке по правилам ст. ст. 3, 4, 5, 6 и 7 инструкции по выселению граждан из занимаемых ими помещений („Изв. ВЦИК СССР“ № 11 от 13 января 1924 года)“.

Член Коллегии НКЮ и Зав. Отд. Зак. Предп. и Кодиф. **Гойхбарг.**

(„Еженед. Сов. Юст“. № 6—24 г.).

О недопустимости административных выселений.

Циркуляр Наркомвнудела от 25 сентября 1923 г. № 268. „Вестник Петросовета“ от 27 окт. 1923 г. № 85 (267).

В Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД в последнее время из целого ряда городов поступают жалобы граждан о выселении их в административном порядке из квартир, с одной стороны, и представления некоторых коммунотделов о разрешении им производства выселений нетрудового элемента, с другой.

Напоминая вам, что согласно постановления ВЦИК от 14 сентября 1922 года („Изв. ВЦИК“ от 16 сентября 1922 г.—„С. У.“ за 1922 г. № 59 ст. 75) никакие административные выселения и переселения из квартир не допускаются, кроме выселений из домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями, но и эти последние приостановлены до издания инструкции ВЦИК, и таким образом, выселение и переселение граждан впредь до издания инструкции ВЦИК может иметь место лишь по судебным решениям по обстоятельствам, указанным в § 1 постановления Совнаркома от 27 апреля 1922 г. („Изв. ВЦИК“ от 3 мая 1922 г.—„С. У.“ 1922 г. № 30, ст. 365) и в § 1, п. п. а, б и в постановления Совнаркома от 6 сентября 1922 г.) „Изв. ВЦИК“ от 13 сентября 1922 г.—„С. У.“ 1922 г. № 57, ст. 724). Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства вместе с тем обращает ваше особое внимание на ст. 155 Гр. Код. РСФСР, согласно которой Коммунотдел вправе в судебном порядке, если по местным условиям это представляется для него целесообразным и желательным, прекратить действие заключенного на неопределенный срок договора найма жилых помещений в немуниципализированных домах, предварив об этом арендатора за три месяца.

Мера эта, согласно ст. 156 Гр. Кодекса, ни в коем случае не может относиться к трудовой части населения, категории коей указаны упомянутой ст. 156.

Вместе с тем Наркомвнудел по Главному Управлению Коммунального Хозяйства сообщает вам, что при наличии, по местным условиям, чрезвычайных обстоятельств (которыми не может признаваться обычная жилищная нужда), вызывающих необходимость выселений нетрудового элемента из муниципализированных домов в той или иной местности, в из'ятие из постановления ВЦИК от 14 сентября 1922 г.

местным коммунотделам через Президиум исполкомов надлежит входить в НКВД по ГУКХ с представлениями о неприменении постановления ВЦИК от 14 сентября 1922 г. в данной местности с подробным изложением мотивов для указанного из'ятия.

Соответствующие представления Президиумов губисполкомов с отзывами НКВД по Главному Управлению Коммунального Хозяйства будут направляться в Президиум Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета для рассмотрения их в порядке верховного управления.

Наркомвнудел **Белобородов.**

Наркомюст **Курский.**

Зав. Г. У. К. Х., Чл. Колл. НКВД **Земблюхтер.**

(„Бюлл. НКВД" № 17, от 10 сент. 1923 г.).

Циркуляр НКВД о выселении.

Ввиду запросов с мест по применению постановления и инструкции ВЦИК от 9 января 1924 г. „о выселении граждан из занимаемых ими помещений" Нар. Ком. В. Д. по согласованию с Нар. Ком. Юст. раз'яснил:

1. Выселение в административном порядке может иметь место лишь из тех муниципализированных или национализированных владений, кои закреплены за предприятиями или учреждениями. Закрепленными следует считать:

а) строения, находящиеся на территории функционирующих предприятий,

б) строения, сооруженные или приспособленные для специального назначения—банковские здания, школы, воинские казармы и т. п.,

в) строения, переданные предприятиям или учреждениям особыми постановлениями центральной или местной власти.

2. Административное выселение не может быть применено по отношению к домам, переданным учреждениям или предприятиям в порядке арендного соглашения, но без особого постановления центральной или местной власти о закреплении дома.

3. Выселение может производиться лишь для использования помещения для непосредственных нужд предприятия или учреждения и для жилья рабочих и служащих, но ни в коем случае не для эксплоатации помещений путем сдачи в аренду.

4. Выселение может производиться лишь на тех закрепленных за предприятиями и учреждениями домов, содержание которых в исправности берет на себя соответствующее предприятие или учреждение в сметном порядке.

5. В целях наименьшего сдвига населения, вредно отражающегося на экономическом и санитарном состоянии выселяемых, равно как и на сохранности жилищ, Народный Комиссариат Внутренних Дел рекомендует закреплять за предприятиями и учреждениями дома лишь в тех случаях, если они фактически использованы для производственных нужд или под жилье рабочих и служащих данного предприятия или учреждения, и при том в большей части помещения. В случае наличия в доме свыше 50% лиц посторонних предприятию или учреждению рекомендуется не производить закрепления дома, а из домов закрепленных не производить выселения.

6. Выселение в административном порядке производится по решению руководящего органа данного учреждения или предприятия, через органы административного управления местного Исполкома, которые отдают распоряжения органам Милиции о принудительном выселении только в том случае, если оно не противоречит ст. ст. 4 и 5 Инструкции ВЦИК и СНК от 9 января сего года.

(Циркуляр НКВД № 205—1924 г.).

Общеконсультационной Под'отдел Наркомюста (№ 530 от 11 июля 1922 г.), по запросу о допустимости **выселения административным порядком** из жилищ, расположенных в полосе железнодорожного отчуждения лиц, потерявших службу на железной дороге, раз'яснил: железнодорожные сооружения и здания в ведении Коммунальных Отделов не состоят и занимаются служащими не по договору найма помещений, а в порядке обслуживания железных дорог лицами, постоянно проживающими в полосе отчуждения. Смерть, перевод или увольнение одного служащего немедленно влекут замену его другим с предоставлением помещения, занимавшегося предшественником.

Те же соображения применимы и к выселению из служебных квартир надзирателей домов лишения свободы, если эти квартиры расположены в зданиях домов лишения свободы. Очевидно, что уволенный или оставивший службу надзиратель должен очистить квартиру, занимаемую им в здании дома лишения свободы, и что эту квартиру должен занять вновь поступивший надзиратель. Те же соображения применимы и к домашним служащим: няня, живущая в одной квартире с ребенком, за которым она ухаживает, или **кормилица**, живущая в одной комнате с ребенком, которого она кормит, кухарка, живущая в квартире своих хозяев, прекративши службу, не должны оставаться в квартире в качестве обыкновенного жильца, так как чаще всего должна вселиться их преемница по службе.

Вырабатываемый Комиссией при Наркомвнуделе проект Жилищного Кодекса вводит добавочный следующий повод к выселению граждан из занимаемых ими помещений—прекращение договора личного найма, сопровождавшегося предоставлениями помещений—и тем стремится придать силу закона существующей судебной практике.

(„Жил. Право" И. Кобленц. Изд. Госиздата. 1924 г. стр. 84).

О выселении в административном порядке. Бюро местного хозяйства при НКВД по поводу декрета об административном выселении граждан из домов, принадлежащих учреждениям, постановило:

Изданная инструкция совершенно не учитывает фактически положения вещей по Республике. Применением подобной инструкции создается срочное в данную минуту передвижение населения квартир, которое при постоянном изменении состава служащих Наркоматов превращается в непрерывную циркуляцию и переселение служащих из домов одних учреждений в дома других учреждений. В отступление от основных тенденций жилищного законодательства эта инструкция вводится в действие механически по всей России, а не по постановлению и в порядке, определяемом местными органами власти в развитие закона.

Отсутствие в инструкции указаний, ради чего может производиться выселение, делает возможным выселение или для привлечения более состоятельных жильцов, не из числа состоящих на службе учреждений, или в личных интересах администрации, или для сведения личных счетов и т. п.

Так как инструкция вообще не определяет, что значит: дома, „прикрепленные" за учреждениями или предприятиями, — остается неизвестным, на какое количество и каких домов распространяется ее действие.

Административным выселением лиц, произведших ремонт, инструкция вновь уничтожает у населения импульс к восстановлению разрушенных жилищ. Лишая при выселении служащих тех гарантий, которые предоставлены рабочим, инструкция идет в разрез со всем законодательством Республики, которым работники физического и умственного труда рассматриваются, как одна социальная категория, противоположная буржуазии. Исходя из безусловной спорности самого принципа прикрепления служащих к общежитиям, производимого инструкцией, из ее недостаточной проработанности и поспешности в издании, из ее очевидной неприменимости в настоящем виде и из противоречия в некоторых частях всему курсу жилищного законодательства, Бюро местного хозяйства считало необходимым временно при-

остановить декрет и инструкцию до более всесторонней их обработки, согласования с Госпланом и заинтересованными ведомствами и внесения необходимых дополнений.

Вообще Бюро полагало, что в целях поддержания домов от разрушения и для планомерной их эксплоатации необходимо — дальнейшую передачу населенных домов учреждениям и предприятиям производить только на договорных началах; установить твердые списки домов, закрепленных за предприятиями и учреждениями; подчинить дома, закрепленные за предприятиями и учреждениями, общим требованиям о поддержании домов в исправности; чтобы передача домов предприятиям и учреждениям с большинством постороннего населения производилась лишь при отказе населения учредить жилищное товарищество; чтобы в домах, закрепленных за учреждениями и предприятиями, население домов имело право контроля над домовой администрацией; чтобы ГУКХ кодифицировало положения и правила о домах, закрепленных за учреждениями и предприятиями.

(„Ком. Дело“ № 6—24 г.)

Члены семьи и родственники.

13. При наличии самостоятельного заработка, каждый член семьи оплачивает занимаемое им помещение по своему заработку. Все остальные родственники, совместно проживающие и не имеющие самостоятельного заработка, оплачивают занимаемую ими площадь по норме, установленной для имеющего наивысший заработок члена семьи.

Оплата жилой площади, занимаемой одной семьей, и комнаты, занимаемой лицами, не принадлежащими к одной семье.

Под **членами семьи** надо понимать супругов, их детей и нетрудоспособных родителей и лиц, связанных с плательщиком кровным родством (брат и сестра), не имеющих самостоятельного заработка, находящихся на иждивении плательщика и проживающих совместно с ним. Размер квартирной платы за комнату или группу комнат, занимаемых членами одной семьи, исчисляется по категории того из них, кто облагается высшей нормой квартирной платы. Прислуга, если она занимает жилую площадь, подходит под оплату жилой площади, как член семьи. При этом не существенно, какую комнату занимает тот или иной член семьи: плата за группу комнат исчисляется по всей их площади.

Если в одной комнате живет несколько лиц, не принадлежащих к одной семье, то каждый из таких жильцов считается занимающим одинаковую часть этой комнаты и должен оплачивать эту часть по тарифу своей категории.

(Моск. Инстр. кв. пл. от 23 авг. 1923 г.).

Если в семье имеется несколько членов с самостоятельным заработком, каждый из них оплачивает занимаемое им, его супругой и детьми жилую площадь. Излишки площади, а также помещения, занятые родителями, братьями и сестрами и другими нетрудоспособными родственниками, состоящими на иждивении членов семьи, оплачиваются по норме, установленной для имеющего наивысший заработок члена семьи.

(„Вест. Лен. Сов.“ 15—IX—23 г. № 73. Об. пост. о кв. пл.).

Квартиры, в коих проживает несколько семей или отдельных лиц, при отсутствии определенного квартирохозяина, избирают в качестве такового из своей среды одно лицо, которое и является ответственным перед домоуправлением за взнос в установленные сроки всей квартирной платы, причитеющейся с живущих в квартире, а также за содержание всей квартиры в полном порядке и сохранности.

В случае несогласия при избрании квартирохозяина вопрос решается общим собранием и Конфликтной Комиссией при Петрогуботкомхозе.

(Обязат. пост. 13—I—24 г.).

Если квартира занята не одной, а несколькими семьями или посторонними друг другу лицами, то каждая семья уплачивает квартирную плату пропорционально занимаемой площади, согласно своему социальному положению.

(„Вестн. Петр. № 10—22 г.).

Под родственниками следует разуметь одинаково как родственников мужа, так и родственников жены, в случае, если последняя состоит сама на иждивении мужа (и наоборот). Иначе говоря, в таких случаях понятием „родственники" обнимаются и так называемые „свойственники".

(Комментирован. об. пост. „об оплате жил. пом.". Изд. Оргтодела Лен. Губисполкома 1924 г. стр. 13).

Из практики Конфликтной Комиссии о кварт. плате родственников.

А. Гр. К., служащий Потребительского Общества Швейной промышленности, заявил, что домоуправление, исчисляя с него квартирную плату, не принимает во внимание его детей учащихся и берет с них по тарифу его, а не по тарифу учащихся. Конфликтная Комиссия постановила—квартирную плату исчислять в зависимости от получаемого К. заработка, **считая его детей учащихся находящимися на его иждивении**, и квартирную плату за занимаемое последними помещение считать по социальному положению гр. К. (реш. 21—1—24 г. № 16).

Б. Гр. И., служащий, занимает две комнаты, из коих одну занимает его гражданская жена П. Домоуправление исчислило с гр-ки П. квар. плату, как с лица неопределенных занятий, несмотря на то, что гр. И. заявил, что гр-ка П. находится на его иждивении.

Домоуправление об'яснило, что гр-ка П. и гр-н И. **официально в браке не состоят и нигде не зарегистрированы**, и таким образом нельзя с точностью установить, действительно ли гр-ка П. находится на иждивении гр-на И. До сих пор, когда гр-н И. был секретарем правления дома, кв. плата с гр-ки П. взималась самостоятельно, как с безработной; новое же правление дома считает гр-ку П. лицом без определенных занятий, чем фактически она и является; по социальному своему положению она была ранее домовладелицей.

Конфликтная Комиссия признала исчисление кв. платы с гр-ки П. правильным (д. № 17 от 9 мая 1924 г.).

В. Гр. З., служащая в частном предприятии, имеет расчетную книжку, страховой листок и является членом союза (до июля 1923 года имела свою торговлю), занимает с дочерью одну комнату. Домоуправление исчислило кв. плату по 1 р. 50 к. за кв. саж. в виду того, что гр. З. имела торговлю с братом, у которого сейчас **служит**, и, поступая к брату в качестве **служащей**, заявила, что будет получать по соглашению, и лишь некоторое время спустя оформила документы, как

служащая, а потому домоуправление полагало, что гр. З. является компаньонкой в торговле.

Конфликтная Комиссия постановила кв. плату с гр. З. исчислять, как со служащей, в зависимости от получаемого содержания, на основании представленных документов (дело № 6 от 22 февр. 24 г.).

Г. Гр. К., грузчик, служит, — занимает со своей сожительницей гр. К. и 3 детьми квартиру из 5 комнат. Домоуправление исчислило кварт. плату за одну комнату по социальному положению гр. К., служащего, а с гр-ки К. — за все прочие комнаты, как с лица свободной профессии, не считая ее женой гр. К.

Конфликтная Комиссия постановила, считаясь с тем, что гр-ка К. находится на иждивении гр. К., исчислять кв. плату по социальному положению ее сожителя гр. К. (дело № 13 от 25 февр. 1924 г.).

Д. Гр-ка С. заявила, что находится на **иждивении своего мужа**, который в настоящее время **находится в командировке** от Ленинградской артели ответственного труда в Воронежской губ., где работает в качестве артельщика от Банка. Домоуправление исчислило кв. плату по 1 р. 50 к., как с члена артели.

Конфл. Комиссия постановила—исчислять кв. плату с С. по социальному положению ее мужа, по тарифу рабочих и служащих, в зависимости от получаемого им заработка (реш. 16—1—24 г. № 24).

Право пользования жилыми помещениями без ограничения.

14. Норма жилых помещений не ограничивается пределами какой-либо площади или целой комнаты.

Жилищная норма отменяется. Каждый может занимать столько жилой площади. сколько он в состоянии оплатить, точно также упраздняется и двойная оплата так называвшихся ранее „излишков сверх нормы". Вселение в квартиру, оплачиваемую полностью, без согласия квартиронанимателя является преступлением, и виновные подлежат привлечению к уголовной ответственности.

(Раб. Суд № 13-14 — 24 г. стр. 163).

Отказ от излишков занимаемой площади. С'емщики жилых помещений вправе передать в любое время излишки площади—непроходные комнаты—в распоряжение домоуправления с прекращением их оплаты с начала следующего за передачей месяца.

Квартирохозяину предоставляется право занимать всю квартиру, оплачивая свободные комнаты, независимо от числа их, по действующему законодательству, при чем квартирохозяин имеет право сдать эти комнаты по своему усмотрению и выбору; поэтому распоряжение домоуправления о вселении кого-либо в оплаченную квартиру вопреки желанию квартирохозяина является незаконным. При этом домоуправление обязано прописывать беспрепятственно комнатных жильцов, вселяемых квартирохозяином.

Дальнейшая сдача в наем таких комнат производится домоуправлением по правилам обязат. постанов. 27 сентября 1922 г. „О порядке передачи квартиронанимателями и домовой администрацией жилых помещений" („Вест. Петросов."

1922 г., № 77). По этому обязательному постановлению какая бы то ни было передача квартиронанимателям принадлежащих им квартир воспрещена. Все освободившиеся квартиры, а, следовательно, и упомянутые комнаты сдаются в наем исключительно домоуправлениями по указанным в этом обязательном постановлении правилам. Здесь необходимо иметь ввиду также обязательное постановление о выполнении десятипроцентных отчислений в Коммунальный Жилищный фонд („Вест. Петросов.“ 1923 г., № 76).

Помещения в пределах 10% общей жилой площади дома сдаются непосредственно Подотделом Недвижимых Имуществ.

(„Правила взим. кв. платы“. В. П. Иванов. Изд. „Изв. ВЦИК“ 1923 г. Ленинград).

Излишние комнаты, если они не представляют из себя проходных, с'емщик жилого помещения вправе передать в любое время в распоряжение домоуправления с прекращением их оплаты с начала следующего за передачей месяца. В отношении дальнейшей сдачи в наем поступивших в его распоряжение комнат домоуправление руководствуется правилами, установленными обязательным постановлением от 27 сентября 1922 г. („Вестник Петросовета“ № 77).

(Об. пост. о кв. пл. 15—IX—23 г.).

Заявление свое об отказе оплачивать свободную комнату квартиронаниматель подает в домоуправление, на которое возлагается обязанность при дальнейшей передаче освободившегося жилого помещения руководствоваться обязательным постановлением Губисполкома от 27 сентября 1922 г. о порядке жилых помещений (Вест. Петр. № 36 от 9 мая 23 г.).

Обязанность своевременного сообщения в Жил. Отдел об освободившихся и неоплаченных комнатах лежит на домоуправлении (Межр. Сов. 21-VI-22 г.).

Домоуправление не имеет права помимо воли квартирохозяина вселять кого либо к нему в квартиру (Конфл. Ком. д. Матус—жур. № 11—23 г.).

Квартира тех лиц, которые откажутся оплачивать всю квартиру, признается коммунальной, и свободные комнаты в ней заселяются по усмотрению домоуправления, с соблюдением правил о сдаче 10% фонда Откомхозу.

Таким образом, каждый оплачивающий свою квартиру полностью не может быть уплотняем, если бы даже у него были и пустые и не заселенные комнаты.

На основании постановления СНК 14 авг. 22 г. „О праве застройки земельных участков“ (Изв. ВЦИК № 186-22 г.) застройщики вправе эксплоатировать жилые постройки без всяких ограничений относительно норм пользования жилой площадью. Действие означенного постановления распространяется также и на здания, разрушенные или требующие достройки, если стоимость восстановления или достройки не менее 30% стоимости здания (изв. ВЦИК № 233-22 г.).

Нормальный Устав Жилищного Товарищества [1]).

I. Цель Товарищества, его права и обязанности.

1. Жилищное Товарищество имеет своею целью создание наилучших жилищных условий для своих членов, путем поддержания дома в исправном и годном для жилья состоянии и хозяйственного ведения дела.

2. Для осуществления означенной цели Товарищество:

а) принимает дом в свое управление и хозяйственное заведывание, на основании договора с Губоткомхозом и правил настоящего устава;

Примечание 1. Жилищное Товарищество, по утверждении в **Районном Под'отделе Недвижимых Имуществ**, своего устава, составленного по образцу Нормального Устава, а также избранного на общем собрании членов Жилищного Товарищества Правления, в лице его вступает во временное управление и хозяйственное ведение дома, впредь до заключения договора с **Подотделом Недвижимых Имуществ** Откомхоза на основе инструкции Губисполкома.

Примечание 2. Договор с Губоткомхозом должен быть заключен Правлением Жилищного Товарищества не позже 2-х месяцев со дня утверждения устава и состава Правления, после чего только Жилищное Товарищество вступает в права арендного владения.

б) сдает жилые помещения в аренду без ордеров **Под'отдела Недвижимых Имуществ** за плату, согласно установленным Губисполкомом нормам взимания платы за пользование квартирой, кроме 10 проц. площади жилых помещений по каждому дому. Означенные 10 проц., точно исчисляемые при заключении договора, поступают в распоряжение районных **Подотделов Недвижимых Имуществ** по мере их освобождения;

Примечание. Передача в аренду жилых помещений может быть произведена и лицу, не состоящему в данном или другом Товариществе, при наличии протокольного постановления Правления об отсутствии желания или необходимости занять помещение лицами, состоящими в Товариществе.

в) получает со всех жильцов дома квартирную и других наименований плату;

г) заключает всякого рода имущественные договоры, вызываемые потребностями домоуправления, в том числе договоры займа и ссуды;

д) нанимает и увольняет служащих домоуправления;

е) заготовляет топливо и другие материалы для нужд домоуправления хозяйственным способом или на вольном рынке;

ж) **производит путем особого, каждый раз, постановления общего собрания между всеми жильцами дома денежные раскладки при отсутствии наличных средств на неотложные нужды;**

з) устраивает ремонтные мастерские для нужд дома;

и) выселяет судебным порядком жильцов дома, нарушающих внутренний распорядок, причиняющих действиями своими ущерб домовому имуществу или хозяйственным интересам домоуправления, а также и в других предусмотренных настоящим уставом и общими законоположениями случаях;

---

[1]) Обязательное постановление о введении в действие нормального устава жилищного товарищества, опубликованное 27 сентября 1922 г., В. П. № 77/150 с дополнениями и изменениями §§ 6, 10, 15, 16, 24, 27, 28, 31, 35, 38, внесенными Об. пост. Г. И. К. (В. П. 1923 г. № 23 и 1924 г. № 18).

к) вступает в об'единения с другими Товариществами, с согласия органов Коммунального Хозяйства;

л) возводит новые постройки с разрешения органов Коммунального Хозяйства, на основе общих положений.

3. На обязанности Товарищества лежит:

а) выполнить предусмотренный договором с Губоткомхозом ремонт дома в установленный по означенному договору срок;

б) производить, во все время пользования домом, весь текущий ремонт за свой счет, по указаниям и под наблюдением технического органа Губоткомхоза;

в) содержать дом в безупречном санитарном и гигиеническом состоянии;

г) своевременно и безнедоимочно вносить все лежащие на доме государственные и коммунальные сборы и налоги;

д) выполнять все натуральные повинности;

е) соблюдать все противопожарные меры и вообще исполнять все обязанности заботливого и добросовестного домоуправления, в том числе все обязанности, возлагаемые милицией;

ж) иметь необходимый по домоуправлению штат служащих.

4. Товарищество пользуется всеми правами юридического лица и, в качестве такового, ищет и отвечает на Суде.

5. Дома (в части жилых помещений и принадлежащих к ним дворовых служб) передаются в хозяйственное пользование Товарищества по особому договору с Губоткомхозом, подписанному со стороны Товарищества Председателем Правления и одним членом Правления по уполномочию Общего Собрания членов Товарищества.

II. Личный состав Товарищества.

6. Членом Товарищества является каждый действительно проживающий в доме гражданин, достигший 18-летнего возраста, неограниченный в своих гражданских и политических, согласно ст. 65 Конституции Р. С. Ф. С. Р., правах.

Примечание. Временное пребывание на даче, краткосрочная отлучка и отсутствие в командировке не лишает права пребывания в Товариществе.

7. Товариществу принадлежит право исключения из своей среды членов, нарушающих правила настоящего устава, постановления Общих Собраний, не исполняющих своих обязанностей членов Товарищества и уличенных в предосудительных действиях и поступках.

Постановление Общего Собрания об исключении может быть обжаловано в Народный Суд.

III. Средства Товарищества.

8. Средства Товарищества состоят:

а) из квартирной платы;

б) из других разного рода поступлений.

9. В случае необходимости произвести неотложные расходы по домоуправлению и отсутствия на то необходимых наличных средств, общее собрание уполномачивает Правление на совершение займа или на получение ссуды или же постановляет произвести разверстку между всеми жильцами дома.

Примечание. Разверстка производится поквартирно, пропорционально установленной за квартиру плате, а если в доме имеются жильцы, снимающие от Товарищества отдельные комнаты, то пропорционально оплате таковых.

10. Денежные средства Товарищества должны храниться в Госбанке или в Обществе Взаимного Кредита Жилтовариществ при образовании такового (или в Ленинградской Трудовой Сберегательной кассе и ее отделениях), для чего каждому Товариществу предоставляется право иметь свой текущий счет в том или другом кредитном учреждении.

11. Правление ежегодно, не позднее 5-го января представляет на утверждение очередного общего собрания отчет о приходе и расходе денежных сумм и других имущественных поступлений за истекший год, приходо-расходную смету и план действий на предстоящий год, с заключением по ним Ревизионной Комиссии.

IV. Органы Товарищества.

12. Органами Товарищества являются:

а) Общее Собрание членов Товарищества;
б) Правление Товарищества;
в) Ревизионная Комиссия.

Примечание. Для исполнения отдельных заданий, Общее Собрание может избирать комиссии.

А. Общее Собрание.

13. Общее собрание является высшим органом Товарищества; его постановлениям в пределах сего устава подчиняются как отдельные проживающие в доме лица, так и находящиеся в нем учреждения, предприятия и организации.

14. Общие собрания бывают очередные и чрезвычайные. Очередные общие собрания созываются ежегодно, не позднее 15-го января, для рассмотрения отчета Правления за истекший год и перевыборов Правления. Чрезвычайные общие собрания происходят по мере надобности.

15. Общие собрания созываются Правлением по его усмотрению, по требованию Ревизионной Комиссии, Райкоммунотдела или Жилищного Подотдела Губоткомхоза и по письменному заявлению одной десятой части всех членов Товарищества.

16. О времени и месте общих собраний, созываемых независимо от требований органов Коммунального Хозяйства, таковые, по принадлежности, ставятся в известность Правлением не менее как за неделю до общего собрания с указанием подлежащих обсуждению вопросов. Органы Коммунального Хозяйства могут командировать своего представителя для присутствия на общем собрании. Неявка представителя не приостанавливает собрания.

17. Повестка на общее собрание, с указанием времени и места его созыва, а также подлежащих его обсуждению вопросов, должна быть вывешена на видном месте в доме не позже, как за семь дней до общего собрания.

18. Обсуждению общего собрания подлежат лишь вопросы, указанные в повестке.

19. Общее собрание открывается председателем Правления или одним из членов Правления, по уполномочию последнего.

20. Общее собрание избирает Председателя и Секретаря общего собрания.

21. Председателем и Секретарем тех общих собраний, обсуждению которых подлежит отчет Правления, заключение Ревизионной Комиссии и жалобы на действия Правления, не может быть никто из лиц, принадлежащих к составу Правления или Ревизионной Комиссии.

22. Общее собрание считается законно состоявшимся при наличии $^1/_2$ общего числа членов Товарищества.

Примечание. По требованию присутствующих кворум подлежит поверке в течение собрания.

23. В случае неявки достаточного числа членов, Правлением не ранее 3-х дней и не позже 2-х недель созывается для обсуждения тех-же вопросов, которые были внесены на повестку несостоявшегося собрания, вторичное общее собрание; оно считается законно состоявшимся при всяком числе явившихся на него членов.

24. Решения на общем собрании принимаются простым большинством голосов, за исключением вопроса о ликвидации Товарищества. Для разрешения этого вопроса требуется большинство $^2/_3$ голосов, присутствовавших на собрании членов.

Примечание. Члены Правления и Ревизионной Комиссии не принимают участия в голосовании при рассмотрении вопросов: 1) об утверждении составленных и проверенных ими отчетов, 2) об оценке их деятельности, 3) об определении им вознаграждения, 4) о привлечении их к судебной ответственности.

25. Постановления общего собрания заносятся в журнал собрания, который подписывается Председателем и Секретарем общего собрания.

26. Каждый присутствовавший на собрании член Товарищества вправе обозревать журнал общего собрания и вносить в него за своею подписью особые мнения, а также указания на оказавшиеся в журнале неточности и неправильности.

Примечание. Правление обязано в ближайшее после общего собрания заседание рассмотреть все сделанные в журнале общего собрания замечания и, в случае признания правильности таковых, устранить указанные неточности; если Правление не согласится с подписанным не менее как десятью участниками собрания замечанием на журнале, указывающим на неправильное или неточное занесение в журнал принятого общим собранием решения, то в сем случае, для разрешения возникшего разногласия, должно быть созвано в кратчайший срок, и не позднее, как в 7 дней, экстренное общее собрание.

27. Ведению общего собрания подлежит:

а) рассмотрение и утверждение проэкта договора Товарищества с Губоткомхозом о пользовании домом;

б) выборы членов Правления и Ревизионной Комиссии;

в) рассмотрение и утверждение отчетов, смет, планов деятельности, докладов и предложений Правления, а также докладов и предложений Ревизионной Комиссии;

г) рассмотрение вопросов о дополнении и изменении устава Товарищества и о ликвидации его;

д) изыскание средств и порядок расходования денежных сумм Товарищества;

е) разрешение вопросов о совершении займов и получении ссуд;

ж) рассмотрение и утверждение правил внутреннего распорядка и инструкций для Правления и Ревизионной Комиссии;

з) назначение вознаграждения администрации и лицам, служащим в доме;

и) разрешение жалоб на Правление и Ревизионную Комиссию;

к) все прочие вопросы, которые будут внесены Правлением, Ревизионной Комиссией и отдельными членами Товарищества на обсуждение общего собрания.

Б. Правление.

28. Для ближайшего управления и заведывания делами Товарищества, в качестве исполнительного органа общего собрания, избирается сроком на один год Правление Товарищества, в составе не менее трех лиц, при чем органы Комму-

нального Хозяйства, по принадлежности, имеют право отвода до $^1/_3$ избранного состава Правления с назначением взамен отведенных иных лиц из числа членов данного Товарищества.

Примечание. Право отвода и замещения отведенных членов Правления по назначению, в пределах $^1/_3$ избранного состава, может быть осуществлено органами Коммунального Хозяйства как при первоначальном утверждении Правления, так и в течение дальнейшего срока полномочий данного Правления.

29. На случай временного отсутствия кого либо из членов Правления или досрочного выбытия их из состава Правления, общим собранием избираются два кандидата в члены Правления.

30. В исполнение обязанностей членов Правления кандидаты вступают в порядке большинства полученных ими избирательных голосов, а при равенстве таковых по усмотрению местных органов Коммунального Хозяйства.

31. Правление избирает из своей среды председателя, казначея и секретаря.

32. Заседание Правления созывается Председателем по мере надобности.

33. Дела разрешаются Правлением простым большинством голосов, при равенстве голосов—голос Председателя дает перевес.

34. Постановления Правления заносятся в журнал, каковой подписывается председательствующим и присутствовавшими в заседании членами Правления.

35. На обязанности Правления лежит:

а) исполнение всех постановлений общих собраний;

б) получение, хранение и расходование денежных сумм в пределах сметных предположений;

в) ведение денежной и материальной отчетности;

г) хранение принадлежащего Товариществу и находящегося во временном пользовании его имущества;

д) содержание дома в безупречном санитарном, пожарном и гигиеническом порядке;

е) руководство и надзор за ремонтными и другими строительно-техническими работами по дому;

ж) ведение всего домового хозяйства и сдача в наем помещений;

з) прием и увольнение домовых служащих, в том числе, в случае признанной необходимости, наем заведывающего (управляющего) домом;

и) представительство Товарищества в правительственных и общественных учреждениях, организациях и перед третьими лицами;

к) подписание от имени Товарищества договоров, актов, обязательств и ведение всей переписки;

л) исполнение всех обязанностей по домоуправлению, в том числе и обязанностей, возлагаемых милицией;

м) представление общему собранию годовых и других отчетов, смет, планов действий и предварительная разработка всех подлежащих обсуждению общего собрания вопросов;

н) ведение списка членов Товарищества и жильцов дома;

о) возбуждение и ведение дел в судебных и административных учреждениях о выселениях жильцов дома.

36. В случаях, не терпящих отлагательства, Правление вправе принять решение по всем вопросам, с последующим доведением этих решений до сведения общего собрания, на предмет их утверждения.

37. Члены Правления могут получать из средств домоуправления денежное или натуральное вознаграждение, если таковое будет установлено общим собранием и утверждено Районным Подотделом Недвижимых Имуществ.

38. Заведывающий (управляющий) домом несет административно-хозяйственные обязанности. В отношении обязанностей административных он выполняет постановления Отделов Административного и Коммунального Хозяйства и органов их, а в отношении обязанностей хозяйственных действует согласно указаниям Правления.

Примечание: В случае несоответствия заведывающего домом своему назначению, органы Коммунального Хозяйства имеют право предложить Правлению его уволить в порядке, установленном Кодексом Законов о Труде.

В. Ревизионная Комиссия.

39. Ревизионная Комиссия избирается общим собранием в составе 3-х членов. Одновременно с тем избирается кандидат в члены Ревизионной Комиссии.

40. На обязанности Ревизионной Комиссии лежит поверка отчетности Правления, наличия денежных средств и пр. имущества Товарищества. Означенная поверка производится по мере надобности, согласно постановлению общего собрания или по собственному усмотрению ревизионной комиссии, но не менее двух раз в год.

41. О результатах своих поверочных действий Ревизионная Комиссия докладывает общему собранию, с предложением мер к устранению неправильностей, если таковые будут обнаружены.

42. Годовые отчеты Правления, сметы и план действия на будущий год вносятся на обсуждение общего собрания не иначе, как с заключением по ним ревизионной комиссии.

43. Ревизионная комиссия не вмешивается в текущую деятельность Правления.

44. Члены Ревизионной Комиссии не могут быть членами Правления, заведывающим домом и членами комиссий (примечание к п. 12 Устава).

45. Ревизионная Комиссия избирает из своей среды председателя, который руководит работами Ревизионной Комиссии и созывает ее заседания.

V. Ликвидация Товарищества.

46. Ликвидация Товарищества имеет место: а) по истечении срока арендного договора его с Губоткомхозом и в случае невозобновления такого договора на новый срок; б) в случае досрочного прекращения означенного договора и в) в случае постановления общего собрания о ликвидации Товарищества, с утверждения органов Коммунального Хозяйства.

47. При ликвидации Товарищества правление созывает общее собрание для выборов Ликвидационной Комиссии.

48. Ликвидационная Комиссия сдает дом и принадлежащий к нему инвентарь по описи обратно Губоткомхозу, выяснив долги Товарищества третьим лицам и долги Товариществу третьих лиц, реализует имущество Товарищества и производит расчет с кредиторами и дебиторами Товарищества.

49. Ликвидационная Комиссия избирается в составе председателя ее и не менее двух членов, при одном кандидате в члены Ликвидационной Комиссии. В состав Ликвидационной Комиссии, на равных с избранными членами правах, Районный Подотдел Недвижимых Имуществ командирует своего представителя.

50. По завершении ликвидации, Ликвидационная Комиссия созывает окончательное общее собрание членов Товарищества, которому и представляется отчет о ликвидационных действиях и результатах ликвидации. Если по ее окончании остается свободное от долгов и претензий имущество, то его назначение определяется окончательным общим собранием.

VI. Утверждение устава Жилтоварищества.

51. Утверждение устава, а равно и выборов органов Правления, производится **Районным Подотделом Недвижимых Имуществ.**

Примечание 1. В случае отступления от Нормального Устава, Устав Жилищного Товарищества с мотивированным заключением **Районного Подотдела Недвижимых Имуществ** направляется на утверждение Губоткомхоза.

Примечание 2. Всякого рода отступления от текста Нормального Устава Жилтовариществ, внесенные в него учредителями, должны быть особо оговорены в их заявлении в **Районный Подотдел Недвижимых Имуществ** при подаче устава на утверждение. При отсутствии такой оговорки считается утвержденным текст в редакции Нормального Устава.

Инструкция Правлению Жилищного Товарищества.

Выработана Жилищсоюзом и согласована с Губоткомхозом.

I. Общие положения.

§ 1. Все лежащие на Правлении обязанности распределяются между его членами по взаимному между ними соглашению и в соответствии со способностями и знаниями каждого с тем ограничением, чтобы обязанности Председателя и Казначея не совмещались в одном лице.

Примечание. Члены Правления, свободные от вышеуказанных двух должностей, могут ведать остальными специальными отраслями деятельности Правления (юридическая, техническая, санитарная, противопожарная и т. д.).

§ 2. Кандидаты в члены Правления пользуются правом участия в заседаниях Правления с совещательным голосом. Заступая выбывших или временно отсутствующих членов Правления, кандидаты за все время выбытия или отсутствия приравниваются в правах и обязанностях к членам Правления.

Примечание. Если состав Правления превышает трех человек, замещение отлучающихся или выбывающих Председателя, Казначея или Секретаря может быть возложено на свободных от этих обязанностей членов Правления.

§ 3. В случае заявления кем-либо из членов Правления о выбытии из состава Правления по какой-либо причине, Правление особым постановлением определяет время сдачи дел и заместителя, которому они должны быть сданы, руководствуясь §§ 1 и 2 инструкции. Принявший дела подает в Правление письменное заявление о принятии дел и вступлении в должность выбывшего члена.

§ 4. Прямыми обязанностями Председателя являются общее руководство и непосредственное наблюдение над работой Правления и домовой администрации; в частности он: а) следит за проведением в жизнь проводимых при участии Правления распоряжений местной и центральной власти, а также постановлений Общего Собрания и самого Правления, б) созывает заседания Правлений, если созыв таковых не приурочен к определен-

ным дням недели или месяца и в) подписывает исходящую домовую переписку.

§ 5. Прямые обязанности Казначея составляют получение и хранение денежных сумм и ведение всей отчетности.

§ 6. В прямые обязанности Секретаря входит ближайшее заведывание канцелярией Правления, в особенности ведение журнала, постановлений Правления и текущей переписки.

§ 7. Правление ответственно за хозяйственную деятельность нанятого им Управдома. Если Правление не найдет надобности в найме Управдома, оно возлагает лежащие на нем обязанности на одного из своих членов, а при невозможности к этому распределяет их между отдельными членами.

§ 8. В ближайшем подчинении Управдому состоят служащие домовой администрации (конторщик, истопник, дворник и др.), обязанности которых регулируются усмотрением Правления.

Примечание. Обязанности дворника предусмотрены особой инструкцией (Вестник Петросовета 1922 г. № 76).

II. Делопроизводство.

§ 9. Вся переписка Жилтоварищества общего характера ведется на бланках Правления за подписями Председателя и одного из членов Правления, ведающего отраслью, по которой исходит переписка.

Примечание. Подписывание бумаг Управдомом в отрасли его деятельности, подведомой Правлению, зависит от усмотрения Правления, равно как и поручение ему ведения домовой книги.

§ 10. Журналы постановлений Правления, а равно и Общего Собрания должны быть занесены в особые книги и своевременно сообщены заинтересованным лицам или всему населению дома.

Особые мнения членов Правления, несогласных с решением, принятым большинством голосов, также вносятся в журнал Правления.

§ 11. Ведение журналов входящих и исходящих бумаг обязательно.

§ 12. Порядок хранения документов, книг, отчетности, денежных сумм, материалов, а также печати, и заведение дел определяется особым постановлением Правления.

Примечание. Не допускается уничтожение законченных книг и комплектов газет и дел за истекшие годы, находящихся в распоряжении домоуправлений. Означенные материалы составляют архив домоуправления, которому должна быть составлена особая опись.

§ 13. Правление заботится о том, чтобы журнал Общего Собрания был своевременно изготовлен и предоставлен для всеобщего обозрения и внесения особых мнений или замечаний в порядке ст. 26 Нормального Устава Ж. Т., в течение определенного срока, по истечении которого журнал под наблюдением Правления заносится в книгу, а копия его отсылается в местный орган Коммунального Хозяйства для сведения.

§ 14 Прием дел при перемене всего состава Правления производится по акту.

III. Отдельные обязанности Правления.

§ 15. Правление и Управдом принимают оффициальные извещения о вызове в суд и другие, если адресата, проживающего в доме, не окажется дома и никто из проживающих с ним не примет извещення, отвечая за целость и своевременность передачи. (Гражданский Процессуальный Кодекс ст. 70).

§ 16. Правление и Управдом присутствуют при осмотре помещений, обысках, выемках и вскрытиях, производимых судебными властями, следственными органами или милицией, а также при аресте имущества отсутствующего должника судебным исполнителем. (Гр. Проц. Код. ст. 263 и 274).

§ 17. При перемене квартирохозяев или ответственных с'емщиков Правление составляет акт о состоянии принимаемого или сдаваемого помещения согласно Постановлению СНК. от 23 Января 1922 г.

§ 18. В отношении податных обязанностей Правление руководствуется циркуляром Госналога 1924 г. № 594 и постановлением ВЦИК. и СНК. от 28 июля 1924 г. (В.Л.С. 1924 г. № 29/308 и № 62/341).

§ 19. В отношении обязанностей противопожарных Правление руководствуется специальными постановлениями Г.И.К. (В.Л.С. № 76—1922 г. и №91/164—1922 г.).

§ 20. В отношении правил прописки Правление руководствуется Обязат. Пост. Г.И.К. от 10-XI—1923 г. (В.П. № 91—1923 г.).

§ 21. В отошении борьбы с пьянством Правление руководствуется специальным обязательным постановлением Г.И.К. (В.П. 1922 г. № 83).

§ 22. В отношении содержания домов в санитарном и гигиеническом порядке Правление руководствуется Обяз. Пост. Г.И.К. от 18 января 1924 года. (В.П. 1924 г. № 7/8).

§ 23. В отношении содержания домашнего скота Правление руководствуется специальным Обязательным постановлением Г.И.К. (В. П. 1922 года № 27).

§ 24. При заключении от имени Товарищества договоров Правление заключает самостоятельно договоры до суммы, определяемой Общим Собранием. Договоры на большую сумму, а также те, срок действия которых продолжительнее срока полномочий самого Правления, представляются предварительно до заключения на рассмотрение Общего Собрания.

Примечание. Договоры подряда и поставки, заключаемые домоуправлениями, подлежат обязательной регистрации в Губфинотделе (В.П. 1923 г. № 83 и В.Л.С. 1924 № 49).

§ 25. Правление имеет наблюдение за расходом воды и исправным состоянием водомера, проверяя периодически правильность показаний его.

§ 26. На Правлении Жилищного Товарищества помимо вышеуказанных обязанностей лежит проявление инициативы в области правильного ведения домового хозяйства и улучшения жилищных условий для населения дома, а именно:

а) увеличение жилой площади и доходности дома и вообще принятие мер к капитальному востановлению его:

б) использование имеющихся у него средств для обслуживанияк ультурных потребностей домового населения путем устройства садов, площадок для игр и пр. культурных учреждений или поддержания уже оборудованных;

в) оказание содействия Ревизионной Комиссии и работающим по

поручению Общего Собрания Комиссиям, выполняющим отдельные его поручения;

г) привлечение в свои заседания по мере надобности сведущих лиц, с использованием для этого преимущественно жильцов дома соответствующей специальности и образование в необходимых случаях подсобных комиссий;

д) упрочение своего авторитета среди домового населения внимательным отношением к его нуждам и запросам и принятием на себя посредничества в улажении мирным путем возникающих в доме жилищных конфликтов.

Инструкция Ревизионной Комиссии Жилищного Товарищества.

Выработана Ленинградским Жилищсоюзом и согласована с Губоткомхозом.

§ 1. Состав Ревизионной Комиссии и об'ем ее работы очерчен §§ 39—45 Нормального Устава Жилищных Товариществ.

§ 2. В целях достижения большей активности работы Ревизионной Комиссии, представителю ее разрешается участвовать в заседаниях Правления с правом совещательного голоса.

§ 3. Участие представителя Ревизионной Комиссии необходимо: а) при выработке и установлении Правлением порядка ведения отчетности и делопроизводства по дому; б) при составлении актов о приемке работ и материалов; в) при продаже или списании пришедшего в негодность домового имущества и задолженности для прекращения судебных дел.

§ 4. По мере надобности, Ревизионная Комиссия производит проверку деятельности Правления, охватывая работу последнего в соответствии с требованиями закона и интересами Товарищества.

§ 5. При проверке деятельности Правления Ревизионная Комиссия вправе испрашивать от Правления пред'явления соответствующих оправдательных документов, а также представления необходимых раз'яснений и справок.

§ 6. Приступая к проверке денежной отчетности, Ревизионная Комиссия в первую очередь поверяет кассу и арифметическую правильность сделанных по приходу и расходу записей, сличает их с оправдательными документами (квитанции, счета, ведомости, расписки и т. д.) и, в случае обнаружения ошибок, вносит в них исправления.

§ 7. При каждой проверке денежных сумм и отчетности Ревизионная Комиссия выводит на основании имеющихся приходо-расходных документов сальдо (остаток) на день ревизии и сличает таковой с фактической наличностью кассы и имеющимися в книгах записями.

§ 8. Кроме чисто арифметической проверки денежной отчетности домоуправлений, Ревизионная Комиссия: а) входит в рассмотрение правильности исчисления Правлением квартплаты и других поступлений, б) удостоверяется в аккуратном и своевременном ведении всех записей, в наличии и надлежащем хранении оправдательных документов, а также в оплате их установленным гербовым сбором; в) в отношении расходных документов поверяет, имеются ли надлежащие расписки в получении денег (с указанием адреса получателя) и не является ли данный документ фиктивным.

§ 9. Ревизионная Комиссия, осуществляя фактический контроль, должна входить в рассмотрение расходов по существу с точки зрения целесообразности этих расходов и соответствия их с существующими рыноч-

ными ценами, действующими урочными положениями и проч., Ревизионная Комиссия выясняет также, насколько энергично принимались Правлением меры для понуждения неисправных должников к уплате, насколько использованы им вообще все возможности к увеличению доходности дома и какие меры приняты к капитальному восстановлению дома.

§ 10. Проверяя материальную отчетность, Ревизионная Комиссия сверяет имеющеися записи материальной и инвентарной книги с приходо-расходной книгой и устанавливает правильность наличности материалов и домового инвентаря.

§ 11. Просматривая журналы (протоколы) Общих Собраний и Правлений, Ревизионная Комиссия следит за тем, насколько содержащиеся в них постановления приводятся в исполнение. При дальнейшей проверке Ревизионная Комиссия знакомится с ведением учета населения и просматривает домовую переписку.

§ 12. О разультатах проверки составляется акт, подписываемый членами Ревизионной Комиссии, участвовавшими в проверке, который сообщается Правлению и докладывается затем на ближайшем Общем Собрании в форме окончательной ревизии деятельности Правления за отчетный период.

Примечание: При годовой проверке Ревизионная Комиссия пользуется результатами, добытыми на предыдущих проверках, и лишь в крайнем случае возвращается к пересмотру проверенных ею дел.

§ 13. В тех случаях, когда при проверке обнаружатся какие либо недочеты, имеющие существенное значение, которые Правлением не будут своевременно устранены, или же окажется, что деятельность Правления наносит серьезный вред Товариществу, Ревизионная Комиссия созывает в порядке § 15 Нормального Устава Общее Собрание жильцов дома.

Положение о комендантах, назначаемых Отделом Коммунального Хозяйства и его районными органами в дома, не сорганизовавшие Жилищных Товариществ.

(Об‘явлено в В. П., 1923 г., № 40).

1. Все дома, не сорганизовавшие до сего времени жилищных товариществ, Губоткомхоз и его районные органы берут на особый учет, точно установив общее состояние и предстоящий капитальный ремонт их, а также состав населения его и платежеспособность.

2. Упомянутые в предыдущем пункте дома, путем установления их нормального бюджета, по распоряжению Губоткомхоза, могут быть об‘единены по принципу территориальности в группы под общим управлением коменданта, права и обязанности коего точно устанавливаются настоящим положением и особым договором, заключаемым с ним Губоткомхозом или его районными органами.

3. Коменданты вышеуказанных домов не зачисляются в штат сотрудников Губоткомхоза, и последний не несет никаких затрат по их содержанию, но тем не менее им предоставляются льготы, существующие для служащих государственных учреждений.

4. Коменданты получают содержание в виде процентного отчисления с квартирной платы в размерах, устанавливаемых в каждом отдельном случае Губоткомхозом на договорных с ним началах.

5. Содержание дворникам и их социальное страхование оплачивается комендантом по ставкам коммунальных рабочих из средств дома, и Губоткомхоз не несет за них никакой ответственности.

6. Комендант дома ведает хозяйственным управлением дома и на нем лежит проведение в жизнь всех административных распоряжений Отдела Управления и Губоткомхоза.

7. По вступлении во исполнение своих обязанностей, комендант составляет приходо-расходные сметы на предстоящий месяц, принимая в расчет доход от квартирной платы и торговых помещений в пределах норм, установленных Губисполкомом; в случае недостатка средств на покрытие текущих расходов и производство неотложных ремонтов, комендант, с ведома Губоткомхоза, проводит раскладку в порядке пункта 17 обязательного постановления от 13 января 1923 г. („Вестник Петросовета", № 4, 1923 г.) и таким образом доводит бюджет дома до самоокупаемости.

8. В виде исключения, на неотложный ремонт домов, вверенных коменданту, допускается производство дополнительных раскладок и помимо согласия $^2/_3$ общего собрания жильцов означенных домов, если на то последует специальное предписание заведывающего Жилищным Подотделом Петрогуботкомхоза.

Примечание. Указанная в сем пункте раскладка не может быть налагаема на лиц, перечисленных в п. п. 3, 4, 5 и 8 обязательного постановления от 13 января 1923 г. „Об изменении квартирной платы за жилые помещения".

9. Контора по управлению об'единенными домами и местожительство коменданта должны находиться в одном из означенных домов.

10. На обязанности коменданта лежит:

а) Принятие мер к сохранению строений, вверенных ему, а также отдельных помещений, входящих в состав этих домов.

Примечание. При вступлении в исполнение своих обязанностей комендант составляет акт приема по форме, установленной Губоткомхозом, в присутствии инструктора Райкоммунотдела; в дальнейшем, при переходе означенных домов в ведение вновь назначенного коменданта, передача производится тем же порядком.

б) Наблюдение за санитарным состоянием домов, отдельных помещений и квартир.

в) Производство хозяйственным способом текущего ремонта.

Примечание. Более значительные работы производятся с ведома и разрешения районных архитекторов.

г) Ведение денежной и материальной отчетности по управлению домами.

д) Ежемесячное представление в Райкоммунотдел отчетной приходо-расходной ведомости по форме, установленной Губоткомхозом.

е) Учет граждан, проживающих в домах, своевременная прописка и выписка их, а также учреждений, и ведение домовой книги, наблюдение за выполнением обязанностей гражданами по учету.

ж) Выполнение всех административных распоряжений, касающихся домоуправлений.

11. В административном отношении коменданты подчинены Губоткомхозу и его районным органам.

12. В случае небрежного отношения к своим обязанностям, приведшего к дальнейшему разрушению или порче вверенных им домов, коменданты подлежат отстранению от управления этими домами и преданию Народному Суду по обвинению в порче народного достояния.

Гербовый сбор по жилищным делам.

При оплате документа пропорциональным гербовым сбором размер последнего обусловливается суммой документа. По договору найма квартиры суммой договора считается сумма всех причитающихся платежей на полный срок найма или же, если срок не указан, то годовая сумма по размеру платежей на первый месяц, а затем ежегодно оплата производится на тех же основаниях не позднее 2-х недель с начала следующего года.

Оплата гербовым сбором должна производиться при самом подписании документа, с погашением гербовых марок подписью через них; последующая оплата может делаться лишь в течение 2 недель после выдачи и принятия документа, но во всяком случае ранее какого-либо исполнения по договору. Такая оплата (без штрафа) делается или при участии каких-либо должностных лиц, если она производится гербовыми марками, или путем взноса денег в кассу Наркомфина с получением квитанции, прилагаемой к документу.

1. Заявления и обращения домоуправлений и жильцов дома в правительственные учреждения и к должностным лицам:

а) заявления в правительственные учреждения и должностным лицам, если подача этих заявлений обязательна и за неподачу их установлено взыскание, от гербового сбора из'яты;

б) те же заявления, делаемые в интересах и по инициативе заявителей, хотя бы при этом имелся до некоторой степени интерес государства, облагаются по общему правилу простым гербовым сбором 2-го разряда в размере 1 руб. и ответ на обращения (если таковой будет) — тоже в 1 рубль.

Примечание. Заявление в Электроток не оплачивается, так как Электроток не считается правительственным учреждением;

в) однако же, заявления рабочих и служащих в коммунальные органы по жилищным делам: о предоставлении им квартир, о производстве ремонта, об обмеблировании, отоплении и освещении предоставленных им квартир, о предоставлении других коммунальных услуг, а также ответные на них бумаги, в том числе и ордера на квартиры — из'яты от гербового сбора.

Примечание. Заявления прочих лиц, кроме рабочих и служащих, о предоставлении квартир оплачиваются простым гербовым сбором в 1 рубль;

г) заявления в Финотделы наследников, могущих подлежать обложению наследственными пошлинами, и такие же заявления домоуправлений об открывшихся наследствах — из'яты от гербового сбора.

д) заявления в коммунальные органы об образовании жилищных товариществ оплачиваются простым герб. сбором 1 разряда в 1 руб. 65 коп.;

е) акты о приеме от коммунальных органов и о сдаче домовладений, согласно договору об аренде, облагаются простым герб. сбором в 6 коп.

2. Выдаваемые домоуправлениями удостоверения личности всякого рода, о семейном и имущественном положении жильцов дома, о размерах уплаченной или причитающейся квартирной платы, об имении у жильца дома велосипеда и проч., — от гербового сбора из'яты.

3. Документы и договоры хозяйственного значения:

а) договоры о застройке земельных участков, восстановлении разрушенных и достройке неоконченных строений, а равно об аренде земли с целью улучшения земледельческих культур и разработки земных недр — облагаются пропорциональным гербовым сбором 0,15% с суммы акта;

б) договоры об аренде домовладений, о найме квартир и квартирные книжки, если последние содержат в себе условия найма, оплачиваются пропорц. герб. сбором

в $^1/_2$% с суммы договора на весь срок договора (или согласно указаниям, сделанным в общей части настоящего раз'яснения);

в) письменные сделки о производстве работ по дому (вывозка мусора, ремонт и пр.), в том числе договоры, сметы, наряды и заказы, принятые другой стороной, оплачиваются пропорц. герб. сбором в размере $^1/_2$% с суммы сделки;

г) расписки и квитанции в получении квартирной платы от рабочих и служащих — из'яты от гербового сбора.

Те же расписки и квитанции от прочих лиц оплачиваются в размере $^1/_{10}$% с суммы платежа, превышающего 3 рубля, и во всяком случае не менее 6 коп., если расписке не предшествовало оплаченной герб. сбором письменной сделки, и 6-ю коп., если такая сделка предшествовала расписке.

Так же оплачиваются расписки в квартирной книжке, в зависимости от того, имеются ли в книжке условия договора, заменяющие последний, и была ли она уже оплачена гербовым сбором в размере $^1/_2$%.

д) Счета и расписки в получении платы по хозяйственным расходам дома оплачиваются по тем же основаниям, как указано в предыдущем пункте о расписках, т. е. $^1/_{10}$%, но не менее 6 коп., если не было особой письменной сделки, и в размере 6 коп., если письменная сделка предшествовала счету. Счета до 3 руб. вовсе не оплачиваются.

(„Раб. Суд“ № 13-14—24 г.).

О наклейке благотворительных марок.

Жилищный П/Отдел Ленинградского Губоткомхоза особым циркуляром на имя Жилищных Товариществ и вообще домоуправлений 8 апреля с. г. за № 11474 предложил на всех бумагах и на всех счетах, квитанциях и т. д. наклеивать благотворительные марки в пользу безпризорных детей, причем даже устанавливался размер сбора, именно 1%. Таким образом получился почти явный налог.

Президиум Губисполкома, оставляя в стороне вопрос о цели этого сбора, в заседании 3 мая с. г., признал неправильным такое положение и постановил:

„Раз'яснить правлениям Жилищных Товариществ и комендантам домов, что наклейка благотворительных марок на выдаваемых ими документах может иметь место исключительно в добровольном порядке“.

Указанный же выше циркуляр Жилищного П/Отдела Губисполком постановил отменить. (См. „Вестн. Ленингр. Совета“ от 7 мая с. г. № 36).

Это раз'яснение Губисполкома имеет большое принципиальное значение для всех Жилищных Товариществ, ибо за последнее время Жилтоварищества стали излюбленным об'ектом всякого рода сборов, причем сборщики-агенты предлагая, то или иное благотворительное издание, стоят очень далеко от точки зрения добровольности и необязательности такого рода пожертвований.

(„Вест. Лен. Сов.“ 7-V-24 г. № 36 и „Раб. Суд“ № 8—24 г. стр. 698).

БЕСПЛАТНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К КНИГЕ
„КВАРТИРНАЯ ПЛАТА В ЛЕНИНГРАДЕ“
В ОТДЕЛЬНОЙ ПРОДАЖЕ ЦЕНА 25 К.

Л. Ф. ЖДАНОВ

КВАРТИРНАЯ ПЛАТА

В ЛЕНИНГРАДЕ

ДОПОЛНЕНИЯ.

(Узаконения по 1-ое марта 1928 г.)

Издательство „РАБОЧИЙ СУД“
ЛЕНИНГРАД
1928

Производственно-
Кооперативная Артель
„ПЕЧАТНЯ“

Ленинград,
Прачешный пер., 6
Телефон 1-25-06

Ленинградский Облит
№ 1814

Тираж 4000

Зак. № 1465

СОДЕРЖАНИЕ

О размере квартплаты.

Квартплата с учреждений.

Дополнительная жилая площадь.

Обмен и сдача квартир.

Ответственность за содержание квартир.

Самоуправное вселение.

О конфликтной комиссии по жил. делам.

О взимании квартплаты с профессорского, преподавательского и воспитательского персонала.

Постановление Наркомпроса № 89 от 14 июня 1927 г.

По имеющимся сведениям, многие учреждения НКП неправильно взимают квартплату с проживающих в их домах служащих преподавательского и профессорского состава, совершенно ошибочно полагая, что при установлении последней с означенных сотрудников размер ее необходимо исчислить не с оклада, получаемого по одному какому либо учебному заведению, а со всего заработка.

Подобный порядок исчисления размеров квартплаты со служащих преподавательского и профессорского состава не соответствует существующему законодательству.

Согласно постановлению ВЦИК и СНК от 23/VIII—1926 г. об оплате жилых помещений (С. У., 1926 г., № 56, ст. 433) и Инструкции НКВД и НКЮ по применению указанного постановления („Бюлл. НКВД", 1926 г., № 25 от 22/X—1926 г.) совместительством при исчислении ставок квартплаты считаются только лишь те случаи работы служащих в нескольких учреждениях, когда служащие, имея основную работу в одном учреждении, затрачивают часть урочного времени на работу в других учреждениях.

Для трудящихся умственного труда это урочное время установлено Код. зак. о труде в 36 недельных часов. К такому же уроку должны приравниваться и 6, 9, 12, 18, 24 часа преподавательской и профессорской работы в неделю, из расчета, что остальное до 36 часов время преподаватели и профессора затрачивают на подготовку к лекциям, просмотр и проверку работ учащихся и т. п.

Та работа, которую трудящиеся выполняют в другом учреждении во внеурочное время, согласно вышеприведенным постановлениям ВЦИК и СНК и Инструкции НКВД и НКЮ совместительством не считается.

Поэтому преподавательская и профессорская работа служащих в нескольких учебных заведениях не должна рассматриваться как совместительство, тем более, уто даже совместительством в смысле временных правил о службе в госучреждечиях и предприятиях педагогическая, лекционная и культурно-просветительная работа согласно циркуляра НКТруда от 3/I—1923 г. не считается.

На основании изложенного Народный комиссариат по просвещению предлагает всем подведомственным ему учреждениям, имеющим в своем ведении строения, в коих проживают сотрудники преподавательского, воспитательского и профессорского состава, взимать с них арендную плату за занимаемые ими помещения, исходя из одной только ставки, которую они получают по основной службе.

(„Ежен. Наркомпроса" № 25, от 24 июня 1927 года). (ВЛС. 27 г. № 78).

Ведомственное оповещение Ленинградского Откомхоза.

I.

О квартплате с лиц педагогического персонала.

На основании п. 3 Инструкции НКВД и НКЮ от 3/VI—27 г. по применению постановления ВЦИК и СНК от 23/VIII—1926 г. „Об оплате жилых помещений в городах и рабочих поселках" устанавливается следующий порядок исчисления квартплаты с лиц педагогического персонала:

1) Основным заработком для педагогов считается заработок, полученный за работу в течение специально установленных для педагогов норм рабочего времени, при чем вознаграждение за работу сверх означенных норм считается сверхурочным приработком и не учитывается.

2) Если педагог работает в нескольких учреждениях с выработкой в одном из них полной нормы, а в других неполной, то квартплата исчисляется по сумме заработка за полную норму.

3) Если педагог вырабатывает полные нормы в разных учреждениях, то при одинаковом количестве часов учитывается высший заработок, а при разных часах квартплата исчисляется по заработку за норму с большим количеством часов.

4) Административно-педагогическая работа учитывается на таких же основаниях, как и педагогическая.

5) В случае выполнения педагогом непедагогической работы основной работой считается та, по которой педагог получает высший оклад.

II.

О квартплате с железнодорожных служащих.

При исчислении квартплаты с железнодорожных служащих учитываются следующие виды их заработка: а) тарифная ставка; б) сдельный приработок, независимо от системы оплаты, как то: сдельный, аккордный, откупной, урочный и т. д., в) покилометровое вознаграждение паровозных и поездных бригад; г) премиальное вознаграждение по установленным на железных дорогах премиальным системам оплаты; д) персональная надбавка и е) приработок, исчисленный в %% от среднего заработка сдельщиков. Все остальные виды вознаграждения при исчислении квартплаты не учитываются.

Зам. Заведывающего Ленинградским Откомхозом: **Алексин.**

Завед. Управл. Недвиж. Имуществ.: **Карлов.**

31 декабря 1927 года (ВЛС. 1927 г. № 102).

О распространении жилищных льгот для военнослужащих и их семей на всех сотрудников ОГПУ.

В связи с циркуляром НКВД, от 7 октября 1927 г., за № 372, Ленинградский Откомхоз доводит до всеобщего сведения, что Кодекс Законов о льготах для военнослужащих и их семей, а также прочие законы, касающиеся порядка удовлетворения и предоставления льгот военнослужащим, распространяются на всех сотрудников органов ОГПУ, вследствие чего все законодательные акты о жилищных льготах для военнослужащих и их семей должны быть полностью распространены и на всех сотрудников органов ОГПУ и их семей.

(„Вест. Лен. Сов." 1927 г. № 95).

О приравнении работников литературного труда, а также художников, скульпторов и научных работников в отношении квартирной платы к рабочим и служащим.

В целях облегчения жилищных условий работников литературного труда, а также художников, скульпторов и научных работников Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР постановляют:

1. Изложить примечание к ст. 7 постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Нардных Комиссаров Союза ССР от 4 июля 1926 года о квартирной плате и мерах к урегулированию пользования жилищами в городских поселениях („Собр. Зак. Союза ССР" 1926 г., № 44, ст. 312) в следующей редакции:

> Примечание. Законодательством союзных республик может быть установлена для отдельных категорий лиц свободных профессий льготная оплата жилых помещений. Работники литературного труда, для которых литературный заработок является основным источником средств к существованию, а равно художники, скульпторы и научные работники приравниваются в отношении оплаты жилых помещений к рабочим и служащим".

2. Предложить центральным исполнительным комитетам союзных республик внести в республиканское законодательство изменения, вытекающие из настоящего постановления.

30 сентября 1927 г. („Известия" № 225, от 1 октября 1926 г.).

Об освобождении от квартплаты и оплаты коммунальных услуг некоторых категорий работников просвещения.

Постановление Наркомпроса № 5 от 8 января 1927 г.

В развитие п. „В“ ст. I раздела II циркуляра НКП от 6-XI—1926 г. за № 143 „О проведении в жизнь режима экономии“ (Ежен.) НКП РСФСР № 45 за 1926 г.), Наркомпрос раз'ясняет:

1. Технический персонал просветительных учреждений, служебная деятельность которого связана с необходимостью постоянного пребывания на территории учреждения, имеет право на бесплатное пользование (за счет учреждения), помещением и коммунальными услугами.

2. Сотрудники из группы нисшего технического персонала, работа которых не связана с постоянным пребыванием на территории учреждения, не пользующиеся в настоящее время бесплатными помещениями и коммунальными услугами, сохраняют это право впредь до заключения нового колдоговора НКП с Цекпросом.

3. По получении настоящего циркуляра предлагается немедленно сообщить Наркомпросу сведения о количестве лиц, перечисленных в п.п. 1 и 2, занимаемых ими должностях и о сумме, потребной на покрытие расходов по предоставленным им помещениям и коммунальным услугам.

(„Еж. Наркомпроса“ № 2, от 14 января 1927 г.). (ВЛС—27 г. № 20).

О квартплате с лиц нетрудовых категорий.

Во исполнение постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 27 июля 1927 года об изменении постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 4 июня 1926 года о квартирной плате и мерах к урегулированию пользования жилищами в городских поселениях („С. З.“ 1927 г. № 45, ст. 454) Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

1. Изложить ст. 11 постановления Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 23 августа 1926 года об оплате жилых помещений в городах и рабочих поселках („С. У.“ 1926 г., № 56, ст. 433) в следующей редакции:

„С торговцев и прочих лиц нетрудовых категорий, доход коих, облагаемый подоходным налогом, не превышает 3.000 рублей в год, ставки квартирной платы устанавливаются в зависимости от их доходов: в городах с населением в 40.000 и выще—в размере не менее 1 р. 10 к. за 1 квадратный метр жилой площади в месяц (не менее 5 рублей за 1 кв. саж.), и в городах с населением до 40.000 человек—не менее 77 коп. за 1 кв. метр (не менее 3 руб. 50 коп. за 1 кв. саж.).

С торговцев и прочих лиц нетрудовых категорий, облагаемый доход коих превышает 3.000 рублей в год, ставки квартирной платы устанавливаются в зависимости от их доходов в пределах от 1 рубля 32 коп. до 2 руб. 20 коп. за 1 кв. метр (от 6 руб. до 10 руб. за 1 кв. саж.) жилой площади в месяц для городов с населением до 40.000 человек и от 1 руб. 98 коп. до 4 руб. 40 коп. за 1 кв. метр (от 9 руб. до 20 руб. за 1 кв. саж.)—для городов с населением свыше 40.000 человек (кроме г. Москвы).

Примечание 1. Лица, торгующие по патентам 1 разряда, приравниваются к кустарям, указанным в ст. 7.

Примечание 2. Московский Совет по соглашению с Народным Комиссариатом внутренних дел и финансов РСФСР устанавливает для г. Москвы повышенный максимум квартирной платы для указанных в настоящей статье категорий населения.

Примечание 3. Служители религиозных культов оплачивают помещения в зависимости от их доходов по ставкам, установленным для лиц нетрудовых категорий“.

Настоящую статью и примечание 1 к ней ввести в действие в изложенной редакции с 1 августа 1927 года.

Москва Кремль 27 дек. 1927 г. („Изв. 15/I—28 г. № 12).

Об исчислении квартирной платы с лиц, состоящих на соц. обеспечении, имеющих заработок по службе.

Раз‘яснение ГУКХ НКВД РСФСР № 338360/10 от 15 декабря 1926 года.

Главное Управление Коммунального Хозяйства НКВД, вследствие вашего запроса, раз‘ясняет: лица, состоящие на социальном обеспечении и имеющие кроме пенсии заработок по службе, должны быть отнесены в отношении оплаты жилых помещений к категории рабочих и служащих.

Размер квартирной платы с указанной категории лиц, состоящих на социальном обеспечении, должен исчисляться следующим порядком: в период времени до издания постановления ВЦИК и СНК от 23 августа 1926 г. „об оплате жилых помещений в городах и рабочих поселках“ ставка квартплаты должна исчисляться с суммы заработка по службе, если размер указанного вознаграждения превышает размер пенсии, после издания постановления ВЦИК и СНК от 23 августа 1926 г., ставка квартплаты должна исчисляться с совокупной суммы доходов от заработной платы и пенсии.

(„Бюлл. финанс. и хоз. законод.“ № 4, от 27 января 1927 г.).
(ВЛС—1927 г. № 20).

О дополнении ст. 7 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 23 августа 1920 г. об оплате жилых помещений в городах и рабочих поселках.

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

Дополнить ст. 7 постановления Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 23 августа 1926 г. об оплате жилых помещений в городах и рабочих поселках („С. У.“ 1926 г., № 56, ст. 433) третьим абзацем следующего содержания:

„С кустарей и ремесленников, принявших в обучение детей или подростков по договорам с местными органами народного образования, квартирная плата за жилую площадь, занимаемую учениками в пределах норм, установленных ст. 14 настоящего постановления, взимается в размере 5,5 коп. за 1 кв. метр (25 копеек за 1 кв. сажень)“.

Москва, Кремль, 20 июня 1927 г.
(„Изв. ЦИК СССР и ВЦИК“ № 164 от 21 июля 1927 г.).

О квартплате с ответственных работников.

В виду наблюдающихся случаев неправильной выдачи служащим удостоверений для представления в домоуправления об оплате по тарифу ответственных работников, Президиум Ленинградского Совета постановляет:

1. Вменить в обязанность ответственным руководителям государственных и приравненных к ним учреждений и предприятий с 1 августа с. г. выдавать удостоверения об оплате по тарифу ответственных работников только тем служащим, кои включены в утвержденный Отделом Труда список ответственных работников по данному учреждению и предприятию.

   Примечание. В отделе Труда никакие справки по данному вопросу домоуправлениям и частным лицам не выдаются; в сомнительных случаях надлежит обращаться в Райкоммунотделы.

2. Виновные в нарушении настоящего постановления должностные лица подлежат привлечению к дисциплинарной ответственности.

23 июля 1927 г. (ВЛС—1927 г. № 59).

Об оплате помещений, занимаемых частными учебными заведениями.

В дополнение к постановлению „об оплате жилых помещений, занимаемых учреждениями в муниципализированных домовладениях в гор. Ленинграде“ („ВЛС“ № 81, 1926 г.), Президиум Ленинградского Совета постановляет:

Отнести частные учебные заведения в отношении норм оплаты за занимаемые ими помещения в муниципализированных домах к п. "а" ст. 1 постановления Президиума Совета от 16/X—1926 г. (40 к. за 1 кв. метр).

11 июня 1927 г.
(ВЛС—1927 г. № 49).

О дополнении ст. 1 постановления Совета Народных Комиссаров РСФСР об оплате помещений, занимаемых учреждениями в муниципализированных домовладениях.

В дополнение и развитие постановления Совета Народных Комиссаров РСФСР от 26 марта 1926 г. об оплате помещений, занимаемых учреждениями в муниципализированных домовладениях („С. У.“ 1926 г., № 20, ст. 155), Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляет.

Дополнить ст. 1 вышеуказанного постановления примечанием следующего содержания:

> Примечание. Переведенные на хозяйственный расчет учебные заведения всех категорий, а равно те научные, художественные, ученые и иные культурно-просветительные общества, которые получают субсидию от государства, оплачивают занимаемые ими в муниципализированных домовладениях помещения по ставкам, установленным местными исполнительными комитетами, согласно п. „а“ настоящей статьи, для учреждений, находящихся на государственном бюджете, т.-е. не свыше 40 коп. за 1 кв. метр, или 1 руб. 80 коп. за одну кв. сажень в месяц“.

Москва, Кремль, 21 декабря 1926 г.
(„Изв. ЦИК СССР и ВЦИК“ от 6 января 1927 г., № 4).

О праве пользования дополнительной жилой площадью.

В целях урегулирования пользования дополнительной жилой площадью Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

1. Дополнительная площадь, сверх установленной общей нормы жилой площади, предоставляется лицам перечисленным в ст. 2 настоящего постановления, в виде отдельной комнаты. При отсутствии отдельной комнаты таковая заменяется дополнительной площадью в размере 10 квадратных метров.

2. Право на дополнительную площадь предоставляется, в порядке ст. 5 настоящего постановления, нижеследующим категориям граждан: а) лицам, страдающим болезнями, предусмотренными в особом перечне болезней, издаваемом Народным комиссариатом здравоохранения РСФСР, по соглашению с Народным комиссариатом внутренних дел РСФСР; б) работникам государственных учреждений и предприятий, а также профессиональных, партийных и кооперативных и иных общественных организаций, занимающим должности, перечисленные в специальных перечнях должностей (ст. 3), при непременном условии, что указанные выше лица, выполняют на дому служебную работу; в) военнослужащим, принадлежащим к высшему командному, политическому, административному, медицинскому и ветеринарному составам рабоче-крестьянской Красной армии, при непременном условии, что они выполняют на дому служебную работу по своей должности, а также командирам и комиссарам отдельных строевых частей, пользующимся правами командира полка; г) героям труда; д) заслуженным деятелям науки и искусства; е) народным и заслуженным артистам Республики, которым это звание присвоено надлежащим порядком; ж) членам общества бывших политических каторжан и ссыльно-поселенцев и общества старых большевиков; з) научным работникам, зарегистрированным в центральной комиссии по улучшению быта ученых или в секциях научных работников губернских отделов профессионального союза работников просвещения; и) работникам изобразительных искусств высокой квалификации, если они выполняют работу по трудовым договорам, визированным органами союза работников искусств, в пределах специальных соглашений местных органов союза работников искусств с соответствующими местными советами; к) членам коллегии защитников, выполняющим на дому общественную работу по заданиям юридических консультаций, а равно по заданиям правительственных

учреждений, партийных, профессиональных и общественных организаций; л) вольнопрактикующим медицинским и зубным врачам, занимающимся практикой на дому.

Примечание. Перечень общественных организаций, на работников которых распространяется правило п. „б“ настоящей статьи, издается Народным комиссариатом внутренних дел РСФСР по соглашению с Народным комиссариатом юстиции РСФСР.

3. Перечни должностей, дающих право на дополнительную жилую площадь, издаются: а) в отношении работников центральных учреждений и предприятий и их местных органов, не находящихся в непосредственном подчинении местных исполнительных комитетов, а также в отношении общесоюзных и общереспубликанских профессиональных, партийных, кооперативных и общественных организаций— Народным комиссариатом внутренних дел РСФСР по соглашению с соответствующим учреждением (народным комиссариатом, уполномоченным общесоюзного народного комиссариата и т. п.) или соответствующей организацией; б) в отношении учреждений, подчиненных местным исполнительным комитетам, а также по местным общественным организациям,—подлежащими краевыми, областными, губернскими, окружными исполнительными комитетами и городскими советами.

4. Перечни болезней и должностей, дающих право на дополнительную площадь, а равно перечень общественных организаций, на работников которых распространяются правила о дополнительной жилой площади, должны быть изданы соответствующими учреждениями не позднее трехмесячного срока со дня опубликования настоящего постановления.

5. В отношении лиц, указанных в п.п. „а“, „б“, „в“, „з“, „и“, „к“, „л“ ст. 2 настоящего постановления, право на дополнительную площадь, в пределах настоящего постановления и издаваемых на основании его инструкций и перечней, устанавливается специальными удостоверениями; эти удостоверения выдаются: а) лицам, указанным в п. „а“ ст. 2, врачебно-контрольными комиссиями или диспансерами; б) работникам государственных учреждений и предприятий и общественных организаций, а также военно-служащим (п.п. „б“ и „в“ ст. 2)—по месту службы, за подписью руководителя соответствующего учреждения, предприятия и организации; в) научным работникам (п. „з“ ст. 2)—Центральной комиссией по улучшению быта ученых или секциями научных работников местных отделов профессионального союза работников просвещения; г) работникам изобразительных искусств (п. „и“ ст. 2)—местными органами профессионального союза работников искуссст; д) членам коллегии защитников (п. „к“ ст. 2)—президиумами коллегий защитников в пределах специальных соглашений, с подлежащими городскими советами; е) вольно-практикующим медицинским и зубным врачам (п. „л“ ст. 2)—местными органами здравоохранения.

6. Командирам и комиссарам отдельных строевых частей, пользующимся, правами командира полка, членам общества старых большевиков и общества бывших политических каторжан и ссыльно-поселенцев, а также героям труда заслуженным деятелям науки и искусства, народным и заслуженным артистам Республики специальные удостоверения о праве на дополнительную площадь не выдаются и взамен указанных удостоверений служат, по принадлежности, удостоверения о занимаемой должности, удостоверения о членстве в соответствующих обществах или удостоверения о соответствующем звании, присвоенном в установленном законом порядке.

7. Дополнительная комната или дополнительная площадь предоставляется из свободной или вновь освобождающейся площади в данной квартире по удовлетворении жильцов той же квартиры, нуждающихся в жилой площади по основной норме. По желанию лиц, нуждающихся в дополнительной площади, таковая им уредоставляется из свободной площади в других квартирах в пределах дома, но лишь при условии предварительного удовлетворения всех жильцов дома жилой площадью в пределах установленных норм.

Примечание. Правила настоящей статьи не уменьшают права на самоуплотнение, предоставленного соответствующими законами научным работникам и другим категориям граждан.

8. У лиц, имеющих право на дополнительную площадь и фактически ею пользующихся, эта дополнительная площадь не может быть изъята.

9. На каждую семью, независимо от числа лиц в ней, имеющих право на дополнительную площадь, предоставляется, сверх основной нормы, не более одной отдельной дополнительной комнаты или 20 квадратных метров дополнительной площади.

Проживающим без семьи лицам, занимающим отдельную комнату размером не ниже 10 квадратных метров, если эти лица не принадлежат к научным работ-

никам или вольно-практикующим медицинским или зубным врачам, дополнительной жилой площади, сверх указанной комнаты, не предоставляется.

10. Городские советы или, в подлежащих случаях, уездные и окружные исполнительные комитеты устанавливают оплату дополнительной площади как в национализированных и муниципализированных, так и в частновладельческих домах на основаниях, указанных в ст. 11—13 настоящего постановления.

11. Граждане, имеющие право на дополнительную площадь, согласно ст. 2 настоящего постановления, за исключениями, указанными в статьях 12 и 13, оплачивают в ординарном размере по ставкам, установленным законодательством о квартирной плате, отдельную комнату, предоставленную им в порядке настоящего постановления, если эта комната по размерам не превышает 19 квадратных метров (основной и дополнительной площади), или, если им не предоставлена отдельная комната,—дополнительную площадь размером не свыше 10 квадратных метров.

Излишки жилой площади, сверх вышеуказанных норм дополнительной площади и основной жилой площади, оплачиваемой в общем порядке, подлежат оплате в повышенном размере, согласно законов о квартирной плате.

Рабочие и служащие, пользующиеся правом на дополнительную площадь, не лишаются установленного законодательством о квартирной плате права на оплату в одинарном размере той части излишков жилой площади, которая не достигает на семью половины установленной соответствующим законом нормы.

12. Герои труда, заслуженные деятели науки и искусства, а также научные работники (пп. „г“, „д“, „з“ ст. 2) оплачивают в ординарном размере по установленным ставкам дополнительную комнату или дополнительную площадь независимо от их размера, и, сверх того,—жилую площадь, оплачиваемую в общем порядке.

13. Дополнительная площадь, предоставленная хотя бы и в пределах норм, предусмотренных ст. 11, вольно-практикующим медицинским и зубным врачам, а также лицам, указанным в п. „а“ ст. 2, в том случае, если последние уплачивают подоходный налог по расписанию № 3 ставок подоходного налога, оплачивается в повышенном размере, согласно законодательства о квартирной плате.

14. Городские советы, губернские и окружные исполнительные комитеты, в зависимости от местных жилищных условий, могут расширять контингент лиц, которым предоставляется право пользования дополнительной площадью, а равно увеличивать размер дополнительной площади с соответственным увеличением норм площади, оплачиваемой в ординарном размере, согласно ст. 11 настоящего постановления.

15. Выдаваемые в порядке ст. 5 настоящего постановления удостоверения о праве пользования дополнительной жилой площадью (за исключением удостоверений, выдаваемых научным работникам,—п. „в“ ст. 5) в целях учета и контроля подлежат последующей регистрации через соответствующие домоуправления, в месячный срок со дня выдачи, в местных коммунальных органах, при чем коммунальные органы не вправе отказывать в регистрации удостоверений, выданных в надлежащем порядке, с соблюдением правил настоящего постановления.

Удостоверения о праве пользования дополнительной площадью, выдаваемые научным работникам, до их выдачи должны быть зарегистрированы в коммунальных органах Центральной комиссией по улучшению быта ученых или секциями научных работников местных отделов профессионального союза работников просвещения.

Удостоверения лиц, перечисленных в статье „б“ настоящего постановления, о занимаемой должности, о членстве в соответствующих обществах или о присвоении звания, дающего право на дополнительную жилую площадь, регистрации в коммунальных органах не подлежат.

16. За неправильную выдачу удостоверений о праве на дополнительную площадь лица, выдавшие и получившие удостоверения, подлежат ответственности в уголовном или дисциплинарном порядке.

Помимо того, по установлении судом неправильной выдачи удостоверения последнее подлежит аннулированию.

17. Действие настоящего постановления распространяется как на национализированные и муниципализированные, так на частновладельческие дома, за исключением домов, возведенных, восстановленных и достроенных на праве застройки.

18. С введением в действие настоящего постановления признать утратившими силу нижеследующие узаконения: 1) постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 29 сентября 1924 года о праве пользования дополнительной площадью („Собр. Узак.“ 1924 г.,

№ 81, ст. 818); 2) ст.ст. 1 и 6 постановления Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 31 июля 1924 года о мерах к улучшению жилищных условий научных работников („Собр. Узак.“ 1924 г., № 68, ст. 673); 3) ст. 2 постановления от 22 декабря 1924 года о взимании квартирной платы с работников изобразительных искусств („Собр. Узак.“ 1925 г., № 3, ст. 22).

Москва, Кремль, 31 октября 1927 г.

(Изв. 2-XII—27 № 276).

Право на дополнительную жилую площадь по болезни.

НКздравом согласован с НКвнуделом список болезней, дающих право на дополнительную жилую площадь, сверх установленной общей нормы.

Право пользования отдельной комнатой дают болезни, угрожающие заражением окружающим: туберкулез в активной форме, с выделением туберкулезной палочки, установленной путем повторного лабораторнаго контроля; болезни, при которых совместное жительство с больным невозможно: душевные болезни, тяжелые формы психоневрозов и болезни, не поддающиеся лечению, при которых вследствие вызываемой ими неопрятности совместное сожительство невозможно.

Право пользования дополнительной жилой площадью дают: туберкулез легких и прочих органов в активной форме, тяжелые расстройства питания вследствие эмфиземы легких и астмы, хронические тяжелые органические расстройства сердечной деятельности, беременность за два месяца до родов и по ее окончании.

(„Изв.“ № 14 от 17-I—28 г.).

О льготной оплате излишков жилой площади, занимаемой художниками и скульпторами под специальные рабочие мастерские.

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

На основании постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 30 сентября 1927 года о льготной оплате излишков жилой площади, занятой рабочими мастерскими художников и скульпторов („Собр. Зак. Союза ССР“ 1927 г., № 58, ст. 581), установить, что скульпторы и художники, удовлетворяющие условиям п. „и“ ст. 2 постановления Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 31 октября 1927 г. о праве пользования дополнительной жилой площадью („С. У.“ 1927 г., № 116, ст. 783), оплачивают занимаемые ими для их профессиональных занятий помещения под мастерские и студии по ординарным ставкам квартирной платы, независимо от размера указанных помещений.

Москва, Кремль, 30 января 1928 г. (Изв. 1928 г. № 39).

Об ограничении площади дополнительных комнат, предоставляемых для профессиональных занятий и по болезни.

В виду наблюдающихся случаев использования под дополнительные комнаты, предоставляемые для профессиональных занятий и по болезни, комнат с излишне большой площадью, Президиум Ленинградского Совета, во изменение постановления о квартирной плате и о порядке ее исчисления в г. Ленинграде („ВЛС“ № 98—26 г.), постановляет:

1. Лицам, указанным в декретах ВЦИК и СНК от 29 ноября и 22 декабря 1924 года („ВЛС“ № 81—24 г. и № 6—25 г.), а равно членам коллегии защитников по представлении последними удостоверений, выдаваемых специальной междуведомственной комиссией, сверх установленной нормы жилой площади предоставляется дополнительная комната с оплатою первых 18 кв. метров площади таковой в ординарном размере, а остальной площади как за излишки.

Примечание. Если лица, имеющие право на дополнительную комнату для профессиональных занятий, фактически таковой не располагают, то сверх жилой нормы им предоставляется право оплаты в ординарном размере 18 кв. метров внутрикомнатных излишков занимаемой ими комнаты.

2. Лица, имеющие право по болезни на отдельную комнату, согласно раздела „Б“ приложения к инструкции НКВД № 476 от 15 октября—1924 г. („ВЛС“ № 88—1924 г.) оплачивают в ординарном размере не более 18 кв. метров занимаемой ими отдельной комнаты.

3. Лицам, имеющим по болезни право не на отдельную комнату, а лишь на дополнительную сверх нормы жилую площадь (раздел „А“ упомянутой выше инструкции), таковая предоставляется с оплатой в ординарном размере в пределах до 14 кв. метров.

4. Если лица, имеющие право на дополнительную комнату для профессиональных занятий (§ 1) или на особую комнату по болезни (§ 2), используют под таковую наименьшую из находящихся в их распоряжении комнат, то они оплачивают ее в ординарном размере, хотя бы площадь этой комнаты и превышала 18 кв. метров.

5. Настоящее постановление вводится в действие с 1 августа с. г.

23 июля 1927 г.

(ВЛС. 1927, № 59)

Об изменении постановления „Об ограничении площади дополнительных комнат, предоставляемых для профессиональных занятий и по болезни“.

(Выписка из протокола заседания Президиума Ленинградского Совета от 5 декабря 1927 г.).

Постановили: п. 12. Во изменение постановления об ограничении площади дополнительных комнат от 23/VII—1927 года („Вестник“ № 59) Президиум Ленинградского Совета постановляет:

Изъять из действия означенного постановления научных работников, оставив для оплаты занимаемой ими дополнительной площади порядок, установленный постановлением о квартплате.

(ВЛС. 1927 г. № 96)

О порядке обмена квартирами и комнатами.

В целях удовлетворения трудящегося населения жилой площадью путем обмена квартирами и комнатами, Президиум Ленинградского Совета постановляет:

1. С согласия соответствующих домоуправлениий граждане могут производить обмен жилыми помещениями, расположенными в домовладениях города Ленинграда.

Примечание. Обмен комнатами может иметь место только на площади, находящейся в распоряжении домоуправлений, т. е. в коммунальных квартирах, и на площади, сданной в наем домоуправлениями, согласно постановления от 28 мая 1927 года („Вестник № 42 1927 г.).

В остальных случаях обмен комнатами производится с согласия квартиронанимателя.

2. Лица, желающие произвести обмен жилищами, должны подать о том заявления в подлежащие домоуправления, при чем имеющие в‘ехать в дом граждане должны представить справку о своем социальном положении, а также справку домоуправления по последнему месту жительства о том, что за ними не числится задолженности по квартплате.

3. Поданные в домоуправление заявления об обмене жилищами должны быть рассмотрены таковыми не позднее 7 дней со дня поступления заявлений. О согласии домоуправления на обмен либо об отказе в разрешении на обмен должно быть сообщено заинтересованным лицам не позднее следующего дня после вынесения решения.

4. Домоуправления имеют право отказать в разрешении на обмен лишь в следующих случаях:

а) в случае, если в‘езжающие в порядке обмена жилищами лица относятся к нетрудовому населению;

б) при явно спекулятивном характере обмена;

в) в случае, если в‘езжающие в порядке обмена жилищами лица не представляют указанных в п. 2 настоящего постановления справок с места своего последнего жительства.

5. Уменьшение доходности домовладения или наличие у в‘езжающего излишней площади против нормы не могут служить основанием для отказа в разрешении на обмен.

6. В целях упорядочения обмена жилищами при Ленинградском Союзе Жилищной Кооперации действует учрежденное на основании постановления Президиума Ленинградского Совета от 21 мая с. г. Бюро по обмену жилищами.

3 декабря 1927 года. (ВЛС. 1927 г. № 96).

О порядке сдачи в наем жилых помещений.

В изменение обязательных постановлений „о правилах для домоуправлений и жильцов о распоряжении жилой площадью и о внутреннем распорядке в квартирах и домах“ („ВЛС“, № 45, 1926 г.) и „о квартирной плате и о порядке ее исчисления в городе Ленинграде“ („ВЛС“, № 98—1926 г.), Президиум Ленинградского Совета постановляет:

1. Взаимоотношения квартиронанимателей и домоуправлений при отсутствии письменных договоров регулируются настоящим постановлением, причем впредь письменные договоры могут заключаться только в соответствии с настоящим постановлением.

2. Квартиронанимателям разрешается сдача в поднаем без согласия домоуправлений лишь не свыше 50% снимаемой ими у домоуправлений жилой площади.

Примечание 1. Настоящее правило не распространяется на квартиры с площадью менее 60 кв. метров.

Примечание 2. Несданной в поднаем считается площадь, занятая членами семьи квартиронанимателя (§ 15 обязательного постановления о квартплате).

3. В случае сдачи в поднаем комнат с мебелью, отказ от пользования мебелью не прекращает права на дальнейшее пользование жилой площадью.

4. В тех случаях, когда у комнатных жильцов имеются излишки жилой площади, и квартир ониматель не дает им разрешения на самоуплотнение или не предоставляет соответствующей меньшей по размерам комнаты, или не принимает на себя оплату излишков, домоуправлениям предоставляется право разрешить комнатному жильцу заселить числящиеся за ним излишки площади.

5. В коммунальных квартирах домоуправления разрешают самоуплотнение комнатных жильцов при наличии у последних излишков, если не имеется возможности предоставить жильцам меньших комнат.

6. Квартирониматель при сдаче в поднаем жилой площади имеет право на возмещение ему со стороны с‘емщика стоимости произведенного им ремонта сдаваемого помещения по оценке, утверждаемой домоуправлением.

7. Комнатные жильцы обязаны участвовать в соответствующей доле в ремонте мест общего пользования квартиры, а также производить необходимый текущий ремонт снимаемых комнат, если в данном доме текущий ремонт не производится домоуправлением.

8. Освобождающиеся в доме квартиры, а равно и части квартир, с‘емщики коих не получили согласия домоуправления на самостоятельную сдачу в поднаем свыше 50% жилой площади, заселяются домоуправлением, причем преимущество отдается членам ЖАКТ согласно поданных ими заявлений по степени нуждаемости. Об освобождении жилой площади домоуправление обязано вывешивать соответствующие об‘явления.

9. Настоящее постановление входит в силу со дня распубликования.

28 мая 1927 г. (ВЛС. 1926 г. № 42).

Об ограничении площади, сдаваемой в поднаем квартиронанимателями.

В изменение п. 2-го и в отмену примечания 1 к п. 2 постановления своего от 28/V—27 г. „О порядке сдачи в наем жилых помещений“ („Вестник“ № 42, 1927 г.), Президиум Ленинградского Совета постановляет:

1) Квартиронанимателям разрешается сдавать в поднаем без согласия домауправления лишь до 25% снимаемой ими у домоуправления жилой площади.

2) Сдача в поднаем более 25% находящейся в распоряжении квартиронанимателя жилплощади может иметь место только с разрешения домоуправления, и, в случае отказа в таковом, площадь, не занятая самим квартиронанимателем, заселяется домоуправлением.

3) Если квартиронаниматель сдает в поднаем всего только одну комнату, то размер ее не ограничивается, указанной выше нормой.

4) Споры между домоуправлением и квартиронанимателем по заселению жилой площади разрешаются Районными Примирительно-Конфликтными Комиссиями.

5) Настоящее постановление вступает в силу в двухнедельный срок со дня его опубликования.

14 января 1928 г. („Вест. Лен. Сов." 1928 г. № 6).

Об условиях и сроках сохранения права на жилую площадь за временно отъезжающими.

На основании постановления СНК РСФСР от 8/XII—1926 года „об условиях и сроках сохранения права на жилую площадь за временно от'езжающими", Президиум Ленинградского Совета постановляет:

1. За лицами, временно выезжающими из места постоянного их жительства, сохраняется право на числящуюся за ними жилую площадь с оплатой в ординарном размере в течение трех месяцев.

2. Райкоммунотделам предоставляется право при представлении соответствующих документов устанавливать более длительные сроки в отдельных случаях, как-то: а) учащим и учащимся, от'езжающим на каникулы или практику; б) лицам, временно от'езжающим по служебным или профессиональным надобностям в отдаленные местности Союза ССР или за-границу; в) выбывающим на сезонные сельскохозяйственные работы; г) выбывающим для продолжительного лечения; д) в случае лишения свободы (до вынесения приговора площадь сохраняется, независимо от срока содержания под стражей) и в тому подобных случаях.

3. Жилая площадь сохраняется за временно отсутствующими жильцами при условии отопления числящейся за ними площади и своевременного взноса как квартирной платы, так и приравненных к ней взносов (например, за центральное отопление).

4. На те же сроки и на тех же условиях за отсутствующими лицами, являющимися квартиронанимателями, сохраняются принадлежащие квартиронанимателям права.

5. Невозвращение отсутствующего жильца, в течение указанных в п.п. 1 и 2 настоящего постановления сроков, дает домоуправлению право на пред'явление иска о выселении жильца в порядке судебного приказа.

6. Выселение отсутствующего жильца (п. 5) не распространяется на оставшуюся в квартире его семью, за коей сохраняется жилая площадь на общих основаниях.

13 августа 1927 г. № 65. (ВЛС 1927 г. № 5).

О порядке заселения жилой площади, освобождаемой лицами, переселившимися во вновь выстроенные и восстановленные дома.

В развитие постановления своего от 30 октября 1926 г. п. 16 („ВЛС" № 87—1926 г.) „о передаче в распоряжение Райкоммунотделов жилой площади, освобождаемой рабочими, переселяющимися в дома нового рабочего строительства", Президиум Ленинградского Совета постановляет:

1. Все жилые помещения в домах Жилищно-Арендных Кооперативных и Жилищных Товариществ, при освобождении их лицами, которые переселяются в дома нового рабочего строительства (государственного или кооперативного), переходят в распоряжение Райкоммунотделов и заселяются по ордерам последних исключительно гр-ми следующих категорий:

а) лицами, подлежащими выселению из домов угрожающих общественной безопасности.

б) демобилизованными красноармейцами и краснофлотцами и

в) выходящими из детских домов переростками.

2. Порядок применения настоящего постановления определяется особой Инструкцией Гороткомхоза.

29 октября 1927 г. (ВЛС—1927 г. № 86).

Инструкция по применению постановления Президиума Ленинградского Совета от 29 октября 1927 г. о порядке заселения жилой площади, освобождаемой лицами, переселившимися во вновь выстроенные и восстановленные дома.

В отмену инструкции своей от 29/X—1927 г. („Вестник“ № 86, 1927 г.) в целях уточнения порядка заселения жилой площади, освобождаемой рабочими и служащими, переселяющимися в дома нового рабочего строительства, Ленинградский Откомхоз для сведения и руководства Райкоммунотделам и заинтересованным лицам сообщает следующее:

1. Согласно п. 1 постановления Президиума Ленинградского Совета от 29/X—1927 г. Райкоммунотделами бронируются при переселении в дома нового рабочего строительства не только квартиры, но и отдельные комнаты как в коммунальных квартирах, так и в квартирах квартиронанимателей.

> Примечание. В тех случаях, когда в освобожденной за выездом в новые дома жилой площади нуждаются лица, проживающие в той же квартире, то в целях соблюдения санитарной нормы, таковая площадь может по усмотрению Райкоммунотдела сниматься с учета и не заселяться по ордерам Райкоммунотдела.

2. Лица, въезжающие во вновь возведенные или восстановленные дома, должны не менее чем за 7 дней подать заявление в Райкоммунотдел по прилагаемой к сему форме.

3. Вселение в новые дома может быть допущено только при условии представления справки Райкоммунотдела о получении им требуемого пунктом 2 настоящей инструкции заявления.

4. На домоуправления возлагается обязанность не разрешать лицам, переселяющимся в дома нового рабочего строительства, производить передачу занимаемой ими площади.

5. Домоуправления, неправильно заверившие сведения об освобождаемой площади, или допустившие переделу площади, подлежат привлечению к ответственности, а занятие при этих условиях освобожденного помещения рассматривается, как самовольное вселение со всеми вытекающими из сего последствиями.

6. Ответственные представители администрации новых домов, допустившие вселение в эти дома без справки Райкоммунотдела, подлежат привлечению к ответственности.

Приложение.

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ.

В Райкоммунотдел . . . . района
От . . . .
. . . .
(имя, отчество и фамилия).
проживающего . . . .
. . . .
(точный адрес освобождаемого помещения).

ЗАЯВЛЕНИЕ.

В виду переезда . . . . (числа) . . . . месяц . . . . в дом новой стройки, находящийся по . . . . улице под № . . . . на основании постановления Ленинградского Совета от 29 октября 1927 года сообщаю следующие сведения:

1) Размер освобождаемой мною площади . . . . кв. метров.
2) Состав семьи . . . . . . человек

Подпись переезжающего . . . .

Подпись переезжающего квартиронанимателя или ответственного съемщика квартиры, где освобождается помещение . . . .

Освобождаемая площадь, указанная в настоящем заявлении, не подвергалась изменению и остается действительно свободной для передачи ее в распоряжение Райкоммунотдела.

Подпись Правления ЖАКТ . . . .

(ВЛС 1927 г. № 99) (М. П.)

Правила о разделении и перепланировке квартир и комнат.

Утверждено Президиумом Ленинградского Совета в заседании 10 сентября 1927 г.

1. Перепланировка и разделение больших квартир, а также крупных отдельных комнат может производиться для наиболее рационального использования жилой площади; поэтому перепланировка и разделение допустимы, когда они не вызывают уменьшения жилой площади, либо вызывают уменьшение незначительное, компенсируемое лучшим использованием такой площади.

2. Перепланировка и разделение могут производиться лишь по соглашению домоуправлений с квартиронанимателями и с разрешения Райкоммунотдела.

3. Правления ЖАКТ имеют право принимать участие в расходах по перепланировке или разделению жилых помещений лишь при наличии на то свободных средств. Участие Правлений в этих расходах может выражаться: а) либо в принятии на себя полностью всех расходов; б) либо в принятии на себя части расходов; в) либо в кредитовании съемщиков переустраиваемых помещений под вексельное или иное обеспечение.

> Примечание. Участие в расходах может выражаться либо в форме оплаты таковых, либо в форме тех или иных льгот по квартплате (зачет).

4. Распределение расходов по перепланировке или разделению квартир и комнат между съемщиками производится по взаимному их соглашению.

5. Сдача комнат в коммунальных квартирах, а также самостоятельных квартир, получающихся вследствие перепланировки или разделения, производится Правлением ЖАКТ. Сдача отдельных комнат в квартирах, сданных квартиронанимателем, производится на основании существующих на сей предмет правил.

6. На время производства перепланировок и разделений переустраиваемые помещения подлежат оплате съемщиками на общих основаниях, хотя бы временно они не могли бы быть использованы под жилье.

(ВЛС. 1927. № 72)

О распространении обязанности вносить 25% от платы за излишки занимаемой жилой площади в жилищный фонд на все домоуправления гор. Ленинграда.

Ввиду наблюдающихся случаев отказа некоторых учреждений от внесения 25% сумм за излишки жилой площади, Президиум Ленинградского Совета, в дополнение к § 36 постановления своего „о квартирной плате и о порядке ее исчисления в гор. Ленинграде“ („ВЛС“ от 15/XII-26 г., за № 98), разъясняет:

1. Обязанность внесения 25% сумм за излишки жилой площади в жилищный фонд распространяется с 1-го декабря 1926 года на все домоуправления гор. Ленинграда как муниципализированных, так и национализированных строений.

2. Означенные в п. 1 домоуправления должны представлять требуемые об излишках жилой площади сведения по форме № 2, согласно инструкции, опубликованной в „Вестнике Ленинградского Совета“ от 19/II-27 г., № 14, и ведомственных оповещений Ленинградского Губоткомхоза от 16-го марта и 25 мая 1927 г. („ВЛС“ №№ 21—22 и 41).

25 июня 1927. (ВЛС. 1927 г. № 50)

Об усилении уголовной и гражданской ответственности домоуправлений за бесхозяйственное управление домами.

В развитие постановления от 25 октября 1926 г. о мерах к упорядочению эксплоатации муниципального жилищного фонда („Собр. Уз.“ 1926 г., № 70, ст. 555) Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

1. Должностные лица государственных учреждений и предприятий и кооперативных организаций, коим поручено управление национализированными и муниципализированными домами, а также домами, принадлежащими на праве собственности или на праве застройки кооперативным организациям (управляющие домами, заведующие домами, коменданты и т. п.), в случаях бесхозяйственного управления домами, кроме гражданской ответственности перед вышепоименован-

ными учреждениями, предприятиями и организациями за происшедшие в результате бесхозяйственного отношения к домам убытки, подлежат уголовной ответственности по ст. 128 уголовного кодекса. В том же объеме несут гражданскую и уголовную ответственность за бесхозяйственное управление домами выборные члены домоуправлений и наемные управляющие муниципализированных домов, находящихся в аренде у жилищно-арендных кооперативных товариществ и жилищных товариществ.

2. Частные лица, арендующие муниципализированные дома, за бесхозяйственное или хищническое управление домами несут гражданскую ответственность перед коммунальными органами и, кроме того, подлежат уголовной ответственности по ст. 130 уголовного кодекса.

3. Государственной прокуратуре поручается установить особое наблюдение за осуществлением гражданской и уголовной ответственности домоуправлений в случаях бесхозяйственного управления домами.

4 апреля 1927 г. („Известия“ № 101, от 6 мая 1927 г.).

Об усилении ответственности за бесхозяйственное содержание жилых помещений.

В целях усиления мероприятий по надлежащему сохранению жилищного фонда Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляет:

1. Предложить губернским, областным и окружным исполнительным комитетам издать обязательное постановление, предусматривающее наложение штрафа на отдельных пользователей жилых помещений за хищническое пользование жилой и вспомогательной площадью.

Штрафы эти налагаются, по заявлениям домоуправлений или органов коммунального хозяйства, административными отделами или заменяющими их органами с учетом имущественного положения облагаемых штрафом и не должны во всяком случае превышать первый раз 10 рублей, второй раз—25 руб.

Примечание 1. Штрафные суммы, взимаемые в силу издаваемых в порядке настоящей статьи постановлений, поступают в общегородские фонды жилищного строительства.

Примечание 2. Штраф не взыскивается в тех случаях, когда к лицам, ответственным за ненадлежащее обращение с помещением, предъявляется иск о возмещении причиненного вреда.

2. Предложить союзам жилищной кооперации и союзам жилищных товариществ производить периодические обследования входящих в их состав жилищных и жилищно-арендных товариществ с попутным установлением фактов бесхозяйственного обращения с помещениями и систематически инструктировать входящие в их состав товарищества по проведению мероприятий, направленных на борьбу с хищническим отношением к жилищу.

3. Предложить народному комиссариату юстиции дать твердое указание судебным органам о необходимости строгого применения соответствующих статей гражданского и уголовного кодексов, предусматривающих последствия хищнического отношения к жилищам, в частности о выселении из помещений граждан, хищнически обращающихся с жилищами.

4. Предложить исполнительным комитетам тех губерний и округов, в которых не произведен переход жилищных товариществ на устав жилищно-арендных товариществ, переработать действующие в них нормальные уставы, жилищных товариществ с тем, чтобы установить образование в жилищных товариществах средств для обеспечения обязательств по заключаемым названными товариществами договорам аренды строений и для обеспечения возврата ссуд на ремонт этих строений.

5. Предусмотренные статьей 4 настоящего постановления средства жилищных товариществ образуются из единовременных взносов членов товариществ; взносы эти могут устанавливаться исполнительными комитетами либо в равномерном для всех членов размере, либо определяться в зависимости от социально-имущественного положения членов, с тем, чтобы они во всяком случае не были меньше 1 рубля и не превышали 20 руб.

6. Сверх упомянутых в статье 5 взносов, должна быть установлена дополнительная ответственность членов жилищных товариществ; таковая устанавливается в кратном отношении к членским взносам и не может быть менее 3-кратного членского взноса и выше 10-кратного членского взноса. Ответственность эта возникает при установлении по суду несостоятельности товарищества или при ликвидации его.

7. Из средств жилищных товариществ, имеющих назначение, упомянутое в настоящем постановлении, а равно из личного имущества членов товарищества, в пределах установленной дополнительной ответственности, должны удовлетворяться в первую очередь, после взысканий, которым согласно ст. 101 Гражданского Кодекса РСФСР предоставляется преимущество перед требованиями, обеспеченными залогом, взыскания, основанные на требованиях упомянутых в статье 4 настоящего постановления.

29 июля 1927 г. („Известия“ № 185, от 14 августа 1927 г.)

Об урегулировании права пользования жилой площадью и о мерах борьбы с самоуправным занятием помещений в муниципализированных и национализированных домах, а также в помещениях, отчисленных в коммунальный жилищный фонд.

Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

1. Самостоятельным правом на занятие жилой площади, в соответствии со ст. 156 гражданского кодекса РСФСР, пользуются граждане, вселившиеся и вновь вселяющиеся в помещения

а) с согласия подлежащих домоуправлений;

б) в порядке самоуплотнения отдельных съемщиков помещений;

в) в порядке обмена помещениями;

г) по ордерам коммунального отдела на жилую площадь, находящуюся в непосредственном ведении коммунального отдела или в ведении домовых трестов;

д) живущие совместно с вышеуказанными гражданами члены их семей.

Примечание. К членам семьи относятся супруг съемщика помещения и находящиеся на его иждивении лица.

2. Порядок заселения жилой площади в домовладениях, эксплоатируемых непосредственно коммунальными органами или переданных домовым трестам, а также в помещениях, отчисленных в коммунальный жилищный фонд в счет 10-проц. нормы, устанавливается городскими советами, с соблюдением постановления Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 16 августа 1926 года об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах („С. У.“ 1926 г., № 53, ст. 419).

3. Отдельные съемщики жилых помещений имеют право заселять в порядке самоуплотнения в пределах ст.ст. 2 и 4 постановления Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 16 августа 1926 г. об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах, находящихся в их пользовании, излишнюю против установленных норм жилую площадь, при условии, что имеющийся у пользователей излишек превышает на каждое вновь вселяющееся лицо 4 квадр. метра или половину более высокой нормы пользования жилой площадью, установленной местными советами.

4. С согласия соответствующих домоуправлений может производиться обмен помещениями в различных домовладениях в пределах одного города. Домоуправления могут отказать в согласии на въезд в порядке обмена помещениями лишь в случаях явно выраженного спекулятивного характера обмена или когда лицо, въезжающее в порядке обмена, относится к нетрудовому населению. Домоуправление не вправе отказать в согласии на обмен помещениями по мотивам уменьшения доходности домовладений или наличия у въезжающего в порядке обмена излишней против нормы жилой площади.

Примечание. Въезд в порядке обмена жилыми помещениями в дома, закрепленные в установленном порядке за государственными учреждениями и предприятиями, допускается лишь с разрешения администрации соответствующего учреждения и предприятия.

5. Временные жильцы из числа рабочих и служащих, а также приравненных к рабочим и служащим категорий населения, живущие в данном доме более двух лет, приобретают самостоятельное право на занятие жилой площади в освобождающихся в доме помещениях на ряду с другими жильцами.

6. Временные жильцы, занявшие жилые помещения на обусловленный договором срок, независимо от продолжительности этого срока, не приобретают в дальнейшем права на автоматическое возобновление найма помещения.

7. Съемщики помещений оплачивают в домоуправление по своей ставке всю находящуюся в их пользовании жилую площадь, в том числе и площадь, занятую временными жильцами. С временных жильцов съемщики имеют право взимать

квартирную плату по установленным ставкам, исходя из заработка временных жильцов.

8. Лица, занявшие жилые помещения с нарушением порядка, предусмотренного в предшествующих статьях настоящего постановления, подлежат выселению и уголовной ответственности за самоуправство.

9. Административное выселение лиц, самоуправно занявших жилые помещения, производится в семидневный срок органами милиции с соблюдением нижеследующих условий:

а) в случаях занятия свободных помещений, при условии подачи домоуправлением заявления о выселении одновременно с представлением для прописки документов самовольно въехавших лиц.

б) в случаях самовольного въезда в заселенные помещения, при условии подачи законным съемщиком помещения, не позднее семи дней после самовольного въезда, заявления о выселении, подтвержденного домоупрнвлением.

10. В случаях, не предусмотренных ст. 9 настоящего постановления, выселение лиц самовольно занявших помещение, может производиться лишь в общеисковом судебном порядке.

11. Народному комиссариату юстиции РСФСР поручается разработать и издать указания об усилении борьбы с самовольным занятием жилых помещений, для чего должно быть установлено внеочередное рассмотрение в суде этого рода дел с тем, чтобы лица, самоуправно занявшие жилые помещения, без промедления выселялись и подвергались уголовной ответственности по ст. 90 уголовного кодекса РСФСР.

12. Действие настоящего постановления распространяется на все муниципализированные и национализированные дома, а также на те помещения в частновладельческих домах, которые отчислены в коммунальный жилищный фонд в счет 10-проц. нормы.

Москва, Кремль, 1 августа 1927 г.

(„Изв.“ 1927 г. 5-VIII № 177)

О внеочередном рассмотрении дел о самовольном занятии жилых помещений.

Циркуляр НКЮ № 151, от 12/VIII—1927 г.

В исполнение ст. 11 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 1 августа 1927 г. „об урегулировании права пользования жилой площадью и о мерах борьбы с самовольным занятием помещений в муниципализированных и национализированных домах, а также в помещениях, отчисленных в коммунальный жилищный фонд“ („Изв. ЦИК СССР и ВЦИК“ № 177 от 5 августа 1927 г.), Народный Комиссариат Юстиции предлагает следующие меры борьбы с самовольным занятием жилых помещений.

1. Дела о выселении из самовольно занятых жилых помещений и самоуправстве против лиц, занявшых жилые помещения с нарушением порядка, предусмотренного постановлением ВЦИК и СНК от 1 августа 1927 г. (ст. 8-а постановления ВЦИК и СНК от 1 августа) должны назначаться немедленно после поступления их в суд и рассматриваться в течение двух недель с момента их поступления (Цирк. НКЮ от 10 января 1927 г. № 12 „ЕСЮ“ № 3, 1927 г. *).

2. В случае необходимости отложения дела суд в том же заседании назначает новый срок, по возможности, наиболее краткий, при чем о новом сроке заседания присутствующим сторонам объявляется тут же без посылки повесток. Повестки неявившимся сторонам, третьим лицам, свидетелям следует передавать для вручения, по возможности, явившимися сторонами при их согласии.

3. Если по делам, указанным в ст. 8 постановления ВЦИК и СНК от 1 августа 1927 г. возбуждены лишь иски без предъявления уголовного преследования, суд сам должен возбудить при подаче искового заявления против подлежащих лиц уголовное преследование в преступлении, предусмотренном статьей 90 УК.

4. Если по рассмотрении дела суд признает, что жилое помещение занято с нарушением порядка, установленного законом от 1 августа 1927 г., то в силу ст. 11 указанного закона и п. „б“ ст. 18 ГПК постановляет об обращении решения к немедленному исполнению.

5. При подаче исковых заявлений о выселении народные судьи должны с особым вниманием выяснить, не подлежат ли лица, к которым пред'являются иски, выселению в административном порядке на основании ст. 9 постановления ВЦИК и СНК от 1 августа 1927 г. В таком случае исковые заявления не подлежат принятию, и подавшим их лицам следует указывать, что с требованием о выселе-

нии следует обращаться в подлежащий орган милиции. Уголовное дело по обвинению лиц, самовольно занявщих помещение, в преступлении, предусмотренном ст. 90 УК, и в таких случаях подлежит рассмотрению в суде.

(„Ежен. Сов. Юстиции“ № 33, от 24 августа 1927 г.).

Об организации примирительно-конфликтных комиссий по жилищным делам.

В целях освобождения судов от рассмотрения мелких жилищных конфликтов, Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляют:

1. Городские Советы учреждают примирительно-конфликтные комиссии по жилищным делам для рассмотрения возникающих в домах споров по вопросам, указанным в статье 3 настоящего постановления.

2. Примирительно-конфликтные комиссии учреждаются президиумами городских советов в составе представителей: коммунального отдела, жилищной секции (а при отсутствии ее—коммунальной секции) городского совета и союза жилищной кооперации.

В городах, в которых отсутствует союз жилищной кооперации, третий из упомянутых выше членов назначается постановлением президиума соответствующего городского совета.

Примечание. В городах, где имеются районные советы, учреждаются районные примирительно-конфликтные комиссии.

3. В компетенцию примирительно-конфликтных комиссий входит рассмотрение конфликтов, возникающих как среди жильцов дома между собой, так и между жильцами и домоуправлением по следующим спорам: а) по вопросам установления и снятия комнатных перегородок в тех случаях, когда установление и снятие их допускается согласно ст. 2 постановления Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров от 16 августа 1926 года об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах („Собр. Узак.“ 1926 года, № 53, ст. 419); б) о разверстке оплаты коммунальных услуг; в) о порядке использования полезной нежилой площади в квартирах (кухни, коридоры, ванны и т. п.); г) о порядке пользования домовыми службами (сараями, погребами, чердаками и т. п.); д) о внутреннем распорядке в квартирах и в домовладении (порядок уборки, закрытия и открытия наружных входов, часы ночного покоя и т. п.); е) о выдаче домоуправлениями жильцам справок и удостоверений.

4. Постановления примирительно-конфликтных комиссий окончательны. В случае вынесения комиссией постановлений, противоречащих существующим законам, прокурорскому надзору предоставляется право приостанавливать их исполнение и передавать указанные решения в подлежащие судебные органы на предмет отмены таковых.

5. В случае нарушения гражданами или домоуправлениями решений конфликтных комиссий нарушившие несут ответственность в порядке, определяемом обязательными постановлениями, издаваемыми соответствующими исполкомами.

6. Все расходы, связанные с деятельностью примирительно-конфликтных комиссий, проводятся по соответствующим местным бюджетам. На покрытие названных расходов местных советов устанавливается особый сбор с лиц, входящих в комиссии с ходатайством о разрешении спора. Размер и порядок взимания означенного сбора определяется особой инструкцией, утверждаемой Советом Народных Комиссаров РСФСР.

Москва, Кремль, 8 марта 1927 г.

Об упорядочении работы примирительно-конфликтных комиссий по жилищным делам.

Циркуляр Народного Комиссариата Юстиции и Верховного Суда РСФСР № 10/1 от 12 января 1928 г.

В целях установления однообразного надзора за Примирительно-Конфликтными комиссиями по жилищным делам, состоящими при городских и районных советах, предлагается принять к руководству:

1) В компетенцию примирительно-конфликтных комиссий входит исключительно разрешение вопросов точно определенных в ст. 3 постановления ВЦИК и СНК от 7/III с. г. (С. У. 1927 г. № 25, ст. 167) и никакие расширения пределов компетенции комиссий недопустимы.

2) Постановления примирительно-конфликтных комиссий, противоречащие существующим законам, а равно вынесенные по вопросам не относящимся к ведению комиссии — должны быть приостановлены прокурорским надзором, а по протесту прокурора—направлены в нарсуд по месту нахождения примирительно-конфликтных комиссий.

3) Поступившие в нарсуд, по протесту прокурора, дела из примирительно-конфликтных комиссий рассматриваются судом по существу, с соблюдением общих правил искового производства в суде первой инстанции (с вызовом сторон и с извещением прокурора, с правом обжалования и т. п.),

4) В целях устранения волокиты и для исполнения постановления примирительно-конфликтных комиссий принудительным порядком, предоставить заинтересованной стороне право, в случае надобности, обратиться в нарсуд с просьбой о выдаче ей исполнительного листа, каковая просьба разрешается судом применительно к правилам, изложенным в 201—203 ст. ст. ГПК.

Зам. Наркомюстиции и Ст. пом. прокурора Республики **Крыленко.**
Председатель Верховного Суда РСФСР **Стучка.**

Положение об организации и деятельности районных примирительно-конфликтных комиссий по жилищным делам в гор. Ленинграде.

Утверждено в заседании Президиума Ленинградского Совета 19 ноября 1927 г.

1. Районные Примирительно-Конфликтные Комиссии по жилищным делам образуются в составе: председателя—заведывающего соответствующим Райкоммунотделом и двух членов: одного от Жилищной подкомиссии Районного Совета и одного—от Райжилищсоюза.

Примечание. На случай отъезда, болезни и других причин временного отсутствия председателя Районным Советом избираются два его заместителя.

2. В компетенцию Примирительно-Конфликтных Комиссий в соответствии со ст. 3 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 7 марта 1927 г. входит рассмотрение жилищных споров, возникающих как среди жильцов дома между собой, так и между жильцами дома с одной стороны и домоуправлениями всех видов домовладения (национализированных, муниципализированных, частновладельческих) с другой стороны, по следующим вопросам:

а) об установке и снятии комнатных перегородок в тех случаях, когда установка и снятие комнатных перегородок допускаются, согласно ст. 2 постановления ВЦИК и СНК от 16 августа 1926 г. об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах (С. У. 1926 г. № 53, ст. 419);

б) о разверстке оплаты коммунальных услуг;

в) о порядке пользования полезной нежилой площади в квартирах, (кухни, коридоры, ванны и т. п.);

г) о порядке использования домовыми службами (сараями, погребами, чердаками и т. п.);

д) о внутреннем распорядке в квартирах и в домовладении (порядок уборки, закрытия и открытия наружных входов; часы ночного покоя и т. п.);

е) о выдаче домоуправлениями жильцам справок и удостоверений.

3. Кроме перечисленных выше споров Районные Конфликтные Комиссии разрешают споры:

а) о распределении поступающей в распоряжение домоуправлений свободной жилой площади и

б) об установлении размера (коэффициента) квартирной платы,

— предупреждая заявителей о том, что постановления Комиссии по этим спорам (п.п. „а“ и „б) не приводятся в исполнение в принудительном порядке.

4. Примирительно-Конфликтные Комиссии приступают к разбору дел не иначе, как к письменному заявлению стороны.

В заявлении указывается:

а) имя, отчество, фамилия истца и точный адрес его;

б) имя, отчество, фамилия и точный адрес противной стороны, если же заявление исходит или иск предъявляется к какому-либо учреждению или органи-

зации (лицу юридическому), то необходимо указать полное и точное наименование и местонахождение его (адрес правления);

в) краткое изложение обстоятельств дела и требование заявителя, а также указание доказательств, могущих подтвердить обоснованность этого требования (свидетелей с указанием их имен, отчеств, фамилий и адресов, письменных доказательств и т. п.).

Примечание. Письменные доказательства могут быть приложены к заявлению, а также могут быть представлены в заседании комиссии для обозрения или для приобщения к делу.

5. При подаче заявления заявитель вносит особый сбор, а именно:

а) рабочие и служащие:

при заработке	от 30 до	60 р.	—	10 к.
„ „	„ 60 „	100 „	—	25 „
„ „	„ 100 „	150 „	—	50 „
„ „ свыше	150 руб.		1 р. —	„

б) безработные, не получающие пособия:

состоящие на Бирже Труда — р. 50 к.
не состоящие на Бирже Труда 1 „ — „

в) кустари, фотографы, огородники и лица занимающиеся извозом . . 1 руб.
г) лица свободных профессий . . . 1 руб.
д) лица, живущие на нетрудовые доходы . . . 3 руб.
е) домоуправления . . . 1 руб.

6. Освобождаются от сборов:

а) лица, состоящие на социальном обеспечении и безработные, получающие пособие;

б) члены семей красноармейцев;

в) учащиеся, получающие стипендию;

г) рабочие и служащие с заработком до 30 руб.

7. В спорных случаях, размер взноса в указанных выше пределах определяется председателем соответствующей Комиссии.

8. Гербовый сбор в надлежащих случаях взимается особо, согласно действующих узаконений.

9. По поступлении надлежаще-оплаченного заявления дело назначается р слушанию, при чем стороны к слушанию дела вызываются повестками, либо каписываются в канцелярии Комиссии в том, что день и час слушания дела им об'явлен. Повестка составляется в двух экземплярах, на втором экземпляре должна быть расписка в получении повестки. Повестки вручаются лично вызываемым, а в случае их отсутствия кому-либо из членов их семьи. В учреждениях повестки сдаются в регистратуру.

10. В случае неявки сторон Комиссия может либо отложить дело и повторить вызов сторон, если признает личные объяснения неявившейся стороны существенными, либо решает дело в отсутствии неявившейся стороны, если повестка последней была вручена. Если повестка по какой-либо причине не была вручена вызываемому и о дне слушания ему не было объявлено, то дело слушанием откладывается.

11. Разбирательство дела происходит публично и устно.

12. После доклада дела одним из членов Комиссии явившимся сторонам предлагается дать объяснения по существу дела, представив одновременно все имеющиеся доказательства.

13. Во время разбирательства дела председательствующим в заседании или секретарем ведется протокол, в котором отмечаются: место, время заседания, явившиеся стороны, сущность их ходатайства, объяснений и определений, выносимых комиссией во время разбирательства дела, а также указания на представленные доказательства и документы.

14. Вести дела в комиссии стороны могут лично или через своих представителей. Представителями сторон могут быть:

а) члены коллегии защитников;

б) уполномоченные профсоюзов по делам своих членов;

в) руководители и постоянные сотрудники коллективов по делам своего коллектива;

г) супруги тяжущихся и ближайшие родственники (отец, мать, братья и сестры);

д) лица, допущенные комиссией, разбирающей дело, к представительству по данному делу.

15. Представители сторон должны быть снабжены соответствующими полномочиями, которые даются стороной либо устно с занесением в протокол, либо нотариально удостоверенной доверенностью.

Примечание. Вместо нотариального удостоверения рабочие и служащие могут удостоверить доверенность на ведение дела в своем учреждении или предприятии, а представители ЖАКТ'ов могут представить полномочие от правления товариществ, в виде выписки из протокола правления, заверенной печатью жилтоварищества.

16. Участвовавшие в деле лица и их представители могут во всяком положении дела обозревать в канцелярии Комиссии подлинное производство по делу, делать из него выписки и получать копии находящихся в деле бумаг и документов.

17. Постановление Комиссии выносится большинством голосов. Никто из членов Комиссии не может воздержаться от подачи голоса. Каждый из членов комиссии может приложить к делу свое особое мнение.

18. Постановленное решение излагается в письменной форме, подписывается всеми членами комиссии, участвовавшими в его вынесении и должно содержать в себе: а) время постановления, б) состав комиссии, в) наименование тяжущихся, г) указание предмета спора, д) мотивы постановления, е) содержание постановления, ж) срок на его исполнение.

19. Постановление Примирительно-Конфликтной Комиссии не должно противоречить действующим законам правительства и постановлениям местных органов власти.

20. Постановление объявляется публично в заседании комиссии в день разбора дела и считается с этого момента сторонам известным.

21. Постановления Примирительно-Конфликтных Комиссий, за исключением вынесенных по делам, указанным в п. 4 сего Положения, окончательны и подлежат обязательному исполнению самими сторонами в установленный постановлением срок, при чем виновные в неисполнении постановления комиссии привлекаются к административной ответственности согласно изданного на сей предмет и публикуемого одновременно с сим обязательного постановления.

22. В случае вынесения Комиссиями постановлений, противоречащих существующим законам, стороны могут обратиться с жалобой к прокурорскому надзору, коему, согласно ст. 3 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 7 марта 1927 г. („Изв. ЦИК СССР и ВЦИК“ № 85 от 14 апреля 1927 г.), предоставлено право приостанавливать исполнение и передавать указанные решения в подлежащие судебные органы на предмет отмены таковых. Равным образом стороны, недовольные решением Конфликтных Комиссий по спорам о размере квартирной платы, вправе перенести таковые на разрешение подлежащих судебных органов.

23. На Откомхоз возлагается инструктирование Комиссий и утверждение форм протоколов, постановлений, повесток и прочих делопроизводственных бумаг.

(„Вест. Лен. Сов.“ 1927 г. № 9)

Об ответственности за нарушение постановлений примирительно-конфликтных комиссий по жилищным делам.

(Обязательное постановление).

На основании ст. 5 постановления ВЦИК и СНК РСФСР от 7 марта 1927 г. об организации Примирительно-Конфликтных Комиссий по жилищным делам Президиум Ленинградского Совета постановляет:

Виновные в нарушении решений Примирительно-Конфликтных Комиссий по делам, означенным в ст. 2 Положения об организации и деятельности Районных Примирительно-Конфликтных Комиссий, подлежат в административном порядке или денежному взысканию до 50 руб. или принудительным работам на срок до двух недель.

19 ноября 1927 г.
(ВЛС. 1927 г. № 91)